

**CHÍNH PHỦ**  
Số: 181/2004/NĐ-CP

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA  
VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  
*Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm  
2004*

**NGHỊ ĐỊNH**  
***Về thi hành Luật Đất đai***  
**CHÍNH PHỦ**

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;*

*Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường,*

**NGHỊ ĐỊNH:**

**Chương I**

**NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1.** Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Nghị định này quy định việc thi hành Luật Đất đai đã được Quốc hội khoá XI, kỳ họp thứ 4 thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2003.

2. Việc quy định phương pháp xác định giá đất, khung giá các loại đất; thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất; bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế; thanh tra đất đai; xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai được thực hiện theo quy định tại các nghị định khác của Chính phủ.

3. Đối tượng áp dụng của Nghị định này bao gồm:

a) Cơ quan nhà nước thực hiện quyền hạn và trách nhiệm đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, thực hiện nhiệm vụ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai;

b) Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 9 của Luật Đất đai;

c) Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất.

**Điều 2.** Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất

Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất được quy định như sau:

1. Người đứng đầu của tổ chức, tổ chức nước ngoài là người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất của tổ chức mình.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc

sử dụng đất nông nghiệp vào mục đích công ích; đất phi nông nghiệp đã giao cho Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn để sử dụng vào mục đích xây dựng trụ sở Ủy ban nhân dân và các công trình công cộng phục vụ hoạt động văn hóa, giáo dục, y tế, thể dục, thể thao, vui chơi, giải trí, chợ, nghĩa trang, nghĩa địa và các công trình công cộng khác của địa phương.

3. Người đại diện cho cộng đồng dân cư là người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất đã giao cho cộng đồng dân cư.

4. Người đứng đầu cơ sở tôn giáo là người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất đã giao cho cơ sở tôn giáo.

5. Chủ hộ gia đình là người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất của hộ gia đình.

6. Cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất của mình.

7. Người đại diện cho những người sử dụng đất mà có quyền sử dụng chung thửa đất là người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất đó.

**Điều 3.** Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với đất được giao để quản lý

1. Người đứng đầu của tổ chức chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc quản lý đất trong các trường hợp sau:

a) Tổ chức được giao quản lý các công trình công cộng quy định tại khoản 3 Điều 91 của Nghị định này;

b) Tổ chức kinh tế được giao quản lý diện tích đất để thực hiện các dự án đầu tư theo hình thức xây dựng - chuyển giao (BT) theo quy định tại khoản 1 Điều 87 của Nghị định này;

c) Tổ chức được giao quản lý đất có mặt nước của các sông lớn và đất có mặt nước chuyên dùng;

d) Tổ chức phát triển quỹ đất được giao quản lý quỹ đất đã thu hồi theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc quản lý đất sử dụng vào mục đích công cộng được giao để quản lý, đất đã thu hồi thuộc khu vực nông thôn đối với trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 và 12 Điều 38 của Luật Đất đai, đất chưa giao, đất chưa cho thuê tại địa phương.

3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc quản lý đất chưa sử dụng tại các đảo chưa có người ở thuộc địa phương.

4. Người đại diện của cộng đồng dân cư chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với đất lâm nghiệp được giao cho cộng đồng dân cư để bảo vệ, phát triển rừng theo quy định của Luật Bảo vệ và phát triển rừng.

**Điều 4.** Những bảo đảm cho người sử dụng đất

1. Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất và không xem xét giải quyết khiếu nại về việc đòi lại đất mà Nhà nước đã giao cho người khác sử dụng theo các chính sách ruộng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 trong các trường hợp sau:

- a) Đất bị tịch thu, trưng thu, trưng mua khi thực hiện cải cách ruộng đất ở miền Bắc; chính sách xoá bỏ triệt để tàn tích chiếm hữu ruộng đất và các hình thức bóc lột thực dân, phong kiến ở miền Nam;
- b) Đất đã hiến tặng cho Nhà nước, cho hợp tác xã và tổ chức khác, cho hộ gia đình, cá nhân;
- c) Đất đã góp vào hợp tác xã nông nghiệp theo quy định của Điều lệ hợp tác xã nông nghiệp bậc cao;
- d) Đất thổ cư mà Nhà nước đã giao cho người khác để làm đất ở; đất ở và đất vườn đã giao lại cho hợp tác xã để đi khai hoang; ruộng đất đã bị thu hồi để giao cho người khác hoặc điều chỉnh cho người khác khi giải quyết tranh chấp ruộng đất;
- đ) Đất đã chia cho người khác khi hưởng ứng cuộc vận động san sẻ bớt một phần ruộng đất để chia cho người không có ruộng và thiếu ruộng tại miền Nam sau ngày giải phóng.

2. Việc giải quyết các trường hợp khiếu nại, tranh chấp về đất đai phải căn cứ vào pháp luật về đất đai tại thời điểm xảy ra các quan hệ đất đai dẫn đến khiếu nại, tranh chấp bao gồm các văn bản có liên quan đến đất đai sau đây:

- a) Luật cải cách ruộng đất ban hành ngày 04 tháng 12 năm 1953 của nước Việt Nam dân chủ cộng hoà;
- b) Thông tư số 73/TTg ngày 07 tháng 7 năm 1962 của Thủ tướng Chính phủ nước Việt Nam dân chủ cộng hoà về việc quản lý đất của tư nhân cho thuê, đất vắng chủ, đất bỏ hoang tại nội thành, nội thị;
- c) Điều lệ hợp tác xã nông nghiệp bậc cao ban hành ngày 01 tháng 5 năm 1969;
- d) Nghị quyết số 125/CP ngày 28 tháng 6 năm 1971 của Hội đồng Chính phủ nước Việt Nam dân chủ cộng hoà về việc tăng cường công tác quản lý ruộng đất;
- đ) Nghị định số 47/CP ngày 15 tháng 3 năm 1972 của Hội đồng Chính phủ nước Việt Nam dân chủ cộng hoà ban hành Điều lệ tạm thời về việc lựa chọn địa điểm công trình và quản lý đất xây dựng;
- e) Nghị quyết số 28/CP ngày 16 tháng 12 năm 1973 của Hội đồng Chính phủ nước Việt Nam dân chủ cộng hoà về việc di chuyển dân cư để giải phóng lòng sông;
- g) Quyết định số 129/CP ngày 25 tháng 5 năm 1974 của Hội đồng Chính phủ nước Việt Nam dân chủ cộng hoà về việc ban hành chính sách đối với các hợp tác xã mở rộng diện tích phát triển nông nghiệp, lâm nghiệp ở trung du và miền núi;
- h) Nghị định số 01/NĐ/75 ngày 05 tháng 3 năm 1975 của Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hoà miền Nam Việt Nam về chính sách ruộng đất;
- i) Chỉ thị số 235-CT/TW ngày 20 tháng 8 năm 1976 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng Lao động Việt Nam về việc thực hiện Nghị quyết của Bộ Chính trị về vấn đề ruộng đất ở miền Nam;
- k) Quyết định số 188/CP ngày 25 tháng 9 năm 1976 của Hội đồng Chính phủ nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam về chính sách xoá bỏ triệt để tàn tích chiếm hữu ruộng đất và các hình thức bóc lột thực dân, phong kiến ở miền Nam Việt Nam;
- l) Quyết định số 318/CP ngày 14 tháng 12 năm 1978 của Hội đồng Chính phủ nước Cộng hoà xã

hội chủ nghĩa Việt Nam về xoá bỏ hình thức bóc lột tư bản chủ nghĩa về ruộng đất và xúc tiến điều chỉnh ruộng đất ở nông thôn miền Nam;

m) Quyết định số 201/CP ngày 01 tháng 7 năm 1980 của Hội đồng Chính phủ nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam về việc thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước;

n) Luật Đất đai năm 1987 và Nghị định số 30/HĐBT ngày 23 tháng 3 năm 1989 của Hội đồng Bộ trưởng về việc thi hành Luật Đất đai năm 1987;

o) Quyết định số 13/HĐBT ngày 01 tháng 02 năm 1989 của Hội đồng Bộ trưởng nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam về việc giải quyết một số vấn đề cấp bách về ruộng đất.

3. Việc giải quyết đất ở, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp có công trình xây dựng trên đất do Nhà nước quản lý, bố trí sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01 tháng 7 năm 1991 được thực hiện theo quy định tại Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003 của Quốc hội và văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn thi hành Nghị quyết này.

#### **Điều 5.** Kinh phí cho công tác quản lý nhà nước về đất đai

1. Ngân sách nhà nước bảo đảm kinh phí cho hoạt động quản lý nhà nước về đất đai và đầu tư cho hoạt động sự nghiệp địa chính (bao gồm khảo sát, đo đạc, lập các loại bản đồ về đất đai; đánh giá phân hạng đất; lập, thẩm định, công bố và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thống kê, kiểm kê đất đai và các hoạt động sự nghiệp địa chính khác) theo quy định của pháp luật.

2. Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Bộ, cơ quan có liên quan xây dựng chế độ, tiêu chuẩn, định mức kinh tế - kỹ thuật cho các hoạt động sự nghiệp địa chính để làm cơ sở cho việc bố trí và quản lý kinh phí.

3. Ngân sách trung ương bảo đảm nhiệm vụ chi cho công tác quản lý nhà nước về đất đai ở Trung ương. Ngân sách địa phương bảo đảm nhiệm vụ chi cho công tác quản lý nhà nước về đất đai ở địa phương theo quy định về phân cấp quản lý.

#### **Điều 6.** Phân loại đất

1. Loại đất, mục đích sử dụng đất của mỗi thửa đất được xác định theo một trong các căn cứ sau:

a) Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho người đang sử dụng đất được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất;

c) Đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đối với trường hợp không phải xin phép chuyển mục đích sử dụng đất;

d) Đất đang sử dụng ổn định phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt;

đ) Đối với trường hợp chưa có căn cứ quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này thì căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất ổn định, Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xác

định loại đất, mục đích sử dụng đất.

2. Ngoài mục đích sử dụng đất chính đã được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều này, người sử dụng đất được sử dụng kết hợp vào các mục đích khác nhưng không làm ảnh hưởng đến mục đích sử dụng chính và không trái với quy định của pháp luật về đất đai.

3. Đất đai được phân loại theo các nhóm như sau:

- a) Nhóm đất nông nghiệp;
- b) Nhóm đất phi nông nghiệp;
- c) Nhóm đất chưa sử dụng.

4. Nhóm đất nông nghiệp được chia thành các phân nhóm sau:

- a) Đất sản xuất nông nghiệp bao gồm đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm. Đất trồng cây hàng năm bao gồm đất trồng lúa; đất đồng cỏ dùng vào chăn nuôi, đất trồng cây hàng năm khác;
- b) Đất lâm nghiệp bao gồm đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng;
- c) Đất nuôi trồng thủy sản;
- d) Đất làm muối;
- đ) Đất nông nghiệp khác.

Đất nông nghiệp khác là đất tại nông thôn sử dụng để xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất; xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép; xây dựng trạm, trại nghiên cứu thí nghiệm nông nghiệp, lâm nghiệp, làm muối, thủy sản, xây dựng cơ sở ươm tạo cây giống, con giống; xây dựng kho, nhà của hộ gia đình, cá nhân để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ sản xuất nông nghiệp.

5. Nhóm đất phi nông nghiệp được chia thành các phân nhóm sau:

- a) Đất ở bao gồm đất ở tại nông thôn và đất ở tại đô thị;
- b) Đất chuyên dùng bao gồm đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất sử dụng vào mục đích công cộng.

Đất sử dụng vào mục đích công cộng là đất sử dụng vào mục đích xây dựng công trình đường giao thông, cầu, cống, vỉa hè, cảng đường thủy, bến phà, bến xe ô tô, bãi đỗ xe, ga đường sắt, cảng hàng không; hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, hệ thống công trình thủy lợi, đê, đập; hệ thống đường dây tải điện, hệ thống mạng truyền thông, hệ thống dẫn xăng, dầu, khí; đất sử dụng làm nhà trẻ, trường học, bệnh viện, chợ, công viên, vườn hoa, khu vui chơi cho trẻ em, quảng trường, sân vận động, khu an dưỡng, khu nuôi dưỡng người già và trẻ em có hoàn cảnh khó khăn, cơ sở tập luyện thể dục - thể thao, công trình văn hoá, điểm bưu điện - văn hoá xã, tượng đài, bia tưởng niệm, nhà tang lễ, câu lạc bộ, nhà hát, bảo tàng, triển lãm, rạp chiếu phim, rạp xiếc, cơ sở phục hồi chức năng cho người khuyết tật, cơ sở dạy nghề, cơ sở cai nghiện ma tuý, trại giáo dưỡng, trại phục hồi nhân phẩm; đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng hoặc được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết

định bảo vệ; đất để chất thải, bãi rác, khu xử lý chất thải;

c) Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng;

d) Đất tôn giáo, tín ngưỡng bao gồm đất do các cơ sở tôn giáo sử dụng; đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ;

đ) Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa;

e) Đất phi nông nghiệp khác.

Đất phi nông nghiệp khác là đất có các công trình thờ tự, nhà bảo tàng, nhà bảo tồn, nhà trưng bày tác phẩm nghệ thuật, cơ sở sáng tác văn hoá nghệ thuật và các công trình xây dựng khác của tư nhân không nhằm mục đích kinh doanh mà các công trình đó không gắn liền với đất ở; đất làm nhà nghỉ, lán, trại cho người lao động; đất tại đô thị sử dụng để xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất, xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép, xây dựng trạm, trại nghiên cứu thí nghiệm nông nghiệp, lâm nghiệp, thủy sản, xây dựng cơ sở ươm tạo cây giống, con giống, xây dựng kho, nhà của hộ gia đình, cá nhân để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ sản xuất nông nghiệp.

6. Nhóm đất chưa sử dụng được chia thành các loại đất sau:

a) Đất bằng chưa sử dụng;

b) Đất đồi núi chưa sử dụng;

c) Núi đá không có rừng cây.

### **Điều 7. Xác định thửa đất**

1. Thửa đất mà trên đó có một mục đích sử dụng đất được xác định trong các trường hợp sau:

a) Thửa đất có ranh giới xác định trong quá trình sử dụng đất;

b) Thửa đất có ranh giới được xác định khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất;

c) Thửa đất có ranh giới được xác định khi hợp nhiều thửa đất thành một thửa đất (gọi là hợp thửa) hoặc tách một thửa đất thành nhiều thửa đất (gọi là tách thửa) do yêu cầu của quản lý hoặc yêu cầu của người sử dụng đất phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai.

2. Thửa đất mà trên đó có nhiều mục đích sử dụng đất được xác định trong các trường hợp sau:

a) Trường hợp mà xác định được ranh giới phân chia giữa các mục đích sử dụng thì thửa đất được xác định theo từng mục đích sử dụng;

b) Trường hợp có mục đích sử dụng chính và các mục đích sử dụng phụ được sử dụng theo mùa vụ trong năm hoặc sử dụng đồng thời trên diện tích đất đó thì thửa đất được xác định như quy định tại khoản 1 Điều này và phải xác định mục đích sử dụng chính và mục đích sử dụng phụ, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 45 của Nghị định này.

## **Chương II**

### **HỆ THỐNG TỔ CHỨC QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

## VÀ DỊCH VỤ VỀ QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI

### **Điều 8.** Cơ quan quản lý đất đai

1. Hệ thống tổ chức cơ quan quản lý đất đai được thành lập thống nhất từ trung ương đến cơ sở gắn với quản lý tài nguyên và môi trường, có bộ máy tổ chức cụ thể như sau:

- a) Cơ quan quản lý nhà nước về đất đai ở trung ương là Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- b) Cơ quan quản lý đất đai ở tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương là Sở Tài nguyên và Môi trường;
- c) Cơ quan quản lý đất đai ở huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh là Phòng Tài nguyên và Môi trường.

2. Xã, phường, thị trấn có cán bộ địa chính.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Bộ Nội vụ hướng dẫn cụ thể về tổ chức bộ máy của Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường; hướng dẫn việc bổ nhiệm và miễn nhiệm cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn; quy định nhiệm vụ và tiêu chuẩn của cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn.

4. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm xây dựng tổ chức bộ máy quản lý đất đai tại địa phương và bố trí cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn bảo đảm hoàn thành nhiệm vụ.

### **Điều 9.** Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất

1. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất là cơ quan dịch vụ công có chức năng tổ chức thực hiện đăng ký sử dụng đất và biến động về sử dụng đất, quản lý hồ sơ địa chính và giúp cơ quan tài nguyên và môi trường trong việc thực hiện thủ tục hành chính về quản lý, sử dụng đất đai.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định thành lập Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường và thành lập các chi nhánh của Văn phòng tại các địa bàn cần thiết.

Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh căn cứ vào nhu cầu đăng ký quyền sử dụng đất trên địa bàn quyết định thành lập Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với Bộ Nội vụ hướng dẫn về tổ chức và hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

### **Điều 10.** Tổ chức phát triển quỹ đất

1. Tổ chức phát triển quỹ đất hoạt động theo loại hình đơn vị sự nghiệp có thu hoặc doanh nghiệp nhà nước thực hiện nhiệm vụ công ích do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định thành lập để thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng trong trường hợp thu hồi đất sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công bố mà chưa có dự án đầu tư; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu vực có quy hoạch phải thu hồi đất mà người sử dụng đất có nhu cầu chuyển đi nơi khác trước khi Nhà nước quyết định thu hồi đất; quản lý quỹ đất đã thu hồi và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với diện tích đất được giao quản lý.

2. Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với Bộ Nội vụ hướng dẫn về tổ chức và hoạt động của Tổ chức phát triển quỹ đất.

**Điều 11.** Tổ chức hoạt động dịch vụ trong quản lý, sử dụng đất đai

1. Tổ chức sự nghiệp có thu, doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế có đủ điều kiện theo quy định tại khoản 3 Điều này thì được cấp phép hoạt động hoặc được đăng ký hoạt động dịch vụ trong quản lý, sử dụng đất đai.

2. Các lĩnh vực hoạt động dịch vụ trong quản lý, sử dụng đất đai bao gồm:

- a) Tư vấn về giá đất;
- b) Tư vấn về lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
- c) Dịch vụ về đo đạc và bản đồ địa chính;
- d) Dịch vụ về thông tin đất đai.

3. Trách nhiệm quy định điều kiện và thủ tục cấp phép hoạt động, đăng ký hoạt động dịch vụ trong quản lý, sử dụng đất đai như sau:

- a) Bộ Tài chính quy định điều kiện và thủ tục cấp phép hoạt động, đăng ký hoạt động tư vấn về giá đất;
- b) Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định điều kiện hoạt động, đăng ký hoạt động tư vấn về lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, dịch vụ về thông tin đất đai; điều kiện và thủ tục cấp phép hoạt động, đăng ký hoạt động dịch vụ về đo đạc và bản đồ địa chính.

### **Chương III**

## **QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT**

**Điều 12.** Nội dung quy hoạch sử dụng đất

1. Điều tra, nghiên cứu, phân tích, tổng hợp điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội trên địa bàn thực hiện quy hoạch.

2. Đánh giá hiện trạng và biến động sử dụng đất trong kỳ quy hoạch trước theo các mục đích sử dụng gồm đất trồng lúa nước, đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm; đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng; đất nuôi trồng thủy sản; đất làm muối; đất nông nghiệp khác; đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị; đất xây dựng trụ sở cơ quan và công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất sử dụng vào mục đích công cộng; đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng; đất tôn giáo, tín ngưỡng; đất nghĩa trang, nghĩa địa; đất bằng chưa sử dụng, đất đồi núi chưa sử dụng, núi đá không có rừng cây.

3. Đánh giá tiềm năng đất đai và sự phù hợp của hiện trạng sử dụng đất so với tiềm năng đất đai, so với xu hướng phát triển kinh tế - xã hội, khoa học - công nghệ theo quy định sau:

- a) Đối với đất đang sử dụng thì đánh giá sự phù hợp và không phù hợp của hiện trạng sử dụng đất so với tiềm năng đất đai, so với chiến lược, quy hoạch tổng thể, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, khả năng áp dụng tiến bộ khoa học - công nghệ trong sử dụng đất;



b) Đối với đất chưa sử dụng thì đánh giá khả năng đưa vào sử dụng cho các mục đích.

4. Đánh giá kết quả thực hiện các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đã được quyết định, xét duyệt của kỳ quy hoạch trước.

5. Xác định phương hướng, mục tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch và định hướng cho kỳ tiếp theo phù hợp với chiến lược, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của cả nước, của các ngành và các địa phương.

6. Xây dựng các phương án phân bổ diện tích các loại đất cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh trong kỳ quy hoạch được thực hiện như sau:

a) Khoanh định trên bản đồ hiện trạng sử dụng đất các khu vực sử dụng đất nông nghiệp theo mục đích sử dụng đất, loại đất mà khi chuyển mục đích sử dụng phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; các khu vực sử dụng đất phi nông nghiệp theo chức năng làm khu dân cư đô thị, khu dân cư nông thôn, khu hành chính, khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế, khu dịch vụ, khu di tích lịch sử - văn hoá, danh lam, thắng cảnh, khu vực đất quốc phòng, an ninh và các công trình, dự án khác có quy mô sử dụng đất lớn; các khu vực đất chưa sử dụng.

Việc khoanh định được thực hiện đối với khu vực đất có diện tích thể hiện được lên bản đồ quy hoạch sử dụng đất;

b) Xác định diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng; diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng sang mục đích khác, trong đó có diện tích đất dự kiến phải thu hồi để thực hiện các công trình, dự án.

7. Phân tích hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của từng phương án phân bổ quỹ đất theo nội dung sau:

a) Phân tích hiệu quả kinh tế bao gồm việc dự kiến các nguồn thu từ việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế có liên quan đến đất đai và chi phí cho việc bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư;

b) Phân tích ảnh hưởng xã hội bao gồm việc dự kiến số hộ dân phải di dời, số lao động mất việc làm do bị thu hồi đất, số việc làm mới được tạo ra từ việc chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất;

c) Đánh giá tác động môi trường của việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng mới của phương án phân bổ quỹ đất.

8. Lựa chọn phương án phân bổ quỹ đất hợp lý căn cứ vào kết quả phân tích hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường thực hiện ở khoản 7 Điều này.

9. Thể hiện phương án quy hoạch sử dụng đất được lựa chọn trên bản đồ quy hoạch sử dụng đất.

10. Xác định các biện pháp sử dụng, bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường cần phải áp dụng đối với từng loại đất, phù hợp với địa bàn quy hoạch.

11. Xác định giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất phù hợp với đặc điểm của địa bàn quy hoạch.

### **Điều 13.** Nội dung kế hoạch sử dụng đất

1. Đánh giá, phân tích kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước gồm:

- a) Kết quả thực hiện các chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng loại đất;
- b) Kết quả thực hiện các chỉ tiêu chuyển đổi giữa các loại đất;
- c) Kết quả khai hoang mở rộng diện tích đất để sử dụng vào các mục đích;
- d) Chất lượng việc thực hiện các chỉ tiêu trong kế hoạch sử dụng đất;
- đ) Việc thực hiện các nguồn thu từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế liên quan đến đất đai và chi phí cho bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;
- e) Nguyên nhân của những tồn tại, yếu kém trong việc thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

2. Lập kế hoạch thu hồi diện tích các loại đất để phân bổ cho nhu cầu xây dựng kết cấu hạ tầng; phát triển công nghiệp, dịch vụ; phát triển đô thị, khu dân cư nông thôn; quốc phòng, an ninh; đối với các công trình, dự án đã có chủ đầu tư thì lập danh mục kèm theo quy mô sử dụng đất, địa điểm, dự kiến tiến độ thực hiện và tiến độ thu hồi đất.

3. Lập kế hoạch chuyển diện tích đất chuyên trồng lúa nước và đất có rừng sang sử dụng vào mục đích khác, xác định khu vực được chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất trong đất nông nghiệp theo các nội dung sau:

- a) Xác định địa điểm, diện tích và tiến độ chuyển đất chuyên trồng lúa nước, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang sử dụng vào mục đích khác;
- b) Xác định khu vực đất được đăng ký chuyển đổi cơ cấu sử dụng các loại đất trong nhóm đất nông nghiệp.

4. Lập kế hoạch đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng cho các mục đích bao gồm việc xác định địa điểm, diện tích và tiến độ khai hoang đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng cho mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp.

5. Cụ thể hoá việc phân bổ diện tích các loại đất trong kế hoạch sử dụng đất đến từng năm.

6. Dự kiến các nguồn thu từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế có liên quan đến đất đai và chi phí cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

7. Xác định giải pháp tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất bảo đảm thực hiện đúng tiến độ kế hoạch.

**Điều 14.** Nội dung quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của xã, phường, thị trấn, khu công nghệ cao, khu kinh tế

1. Quy hoạch sử dụng đất chi tiết bao gồm các nội dung theo quy định tại Điều 12 của Nghị định này; phương án quy hoạch sử dụng đất được lựa chọn phải được thể hiện trên bản đồ địa chính; trường hợp quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được xét duyệt thì phải thể hiện trên bản đồ địa chính.

2. Kế hoạch sử dụng đất chi tiết bao gồm các nội dung theo quy định tại Điều 13 của Nghị định này và gắn với thửa đất.

**Điều 15.** Trách nhiệm lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Chính phủ tổ chức thực hiện việc lập quy

hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước.

Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường trong việc xác định nhu cầu sử dụng đất của Bộ, ngành, địa phương.

2. Bộ Quốc phòng tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng.

Bộ Quốc phòng có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xác định nhu cầu sử dụng đất vào mục đích quốc phòng tại địa phương.

3. Bộ Công an tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích an ninh.

Bộ Công an có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xác định nhu cầu sử dụng đất vào mục đích an ninh tại địa phương.

4. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cùng cấp thực hiện nhiệm vụ lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Sở, Ban, ngành của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường trong việc xác định nhu cầu sử dụng đất của ngành, địa phương.

5. Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của phường, thị trấn và xã thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị. Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cùng cấp thực hiện nhiệm vụ lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Phòng, Ban của huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh và Ủy ban nhân dân phường, thị trấn, Ủy ban nhân dân xã thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị có trách nhiệm phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường trong việc xác định nhu cầu sử dụng đất của ngành, địa phương.

6. Ủy ban nhân dân xã nơi không thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của xã.

7. Ban Quản lý khu công nghệ cao có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết cho toàn khu công nghệ cao.

8. Ban Quản lý khu kinh tế có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết đối với phần diện tích đất giao cho Ban Quản lý khu kinh tế được xác định trong quy hoạch sử dụng đất của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đối với phần diện tích đất còn lại được thể hiện trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh và quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của xã, phường, thị trấn.

9. Cơ quan, tổ chức có nhiệm vụ lập quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết được thuê các tổ chức được phép hoạt động trong

lĩnh vực lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất làm tư vấn trong việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

10. Không phải lập quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất đối với huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết đối với xã, phường, thị trấn nếu việc sử dụng đất trong kỳ quy hoạch sử dụng đất tiếp theo không có thay đổi; trường hợp có thay đổi mục đích sử dụng giữa các loại đất trong cùng một nhóm mà diện tích đất phải thay đổi mục đích sử dụng dưới mười phần trăm (10%) so với kỳ quy hoạch trước thì chỉ quyết định việc điều chỉnh phần diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng.

Quy hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao được lập một lần cho toàn khu; trường hợp có thay đổi nhu cầu sử dụng đất thì lập điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết.

#### **Điều 16.** Lập và điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của cả nước

1. Quy hoạch sử dụng đất của cả nước được lập dựa vào các căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 22 của Luật Đất đai.

2. Trước khi kết thúc kỳ quy hoạch sử dụng đất mười tám (18) tháng, các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm gửi văn bản đề xuất nhu cầu sử dụng đất của các ngành và địa phương trong kỳ quy hoạch sử dụng đất tiếp theo đến Bộ Tài nguyên và Môi trường.

3. Trong thời gian năm (05) tháng kể từ khi nhận được nhu cầu sử dụng đất của các ngành và địa phương, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm lập quy hoạch sử dụng đất của cả nước theo quy định sau:

a) Thăm tra nhu cầu sử dụng đất của các ngành và địa phương trong kỳ quy hoạch sử dụng đất tiếp theo;

b) Xây dựng các phương án phân bổ quỹ đất cho kỳ quy hoạch sử dụng đất tiếp theo bảo đảm cho việc thực hiện phương án chiến lược, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của cả nước;

c) Gửi dự thảo báo cáo thuyết minh quy hoạch sử dụng đất của cả nước đến các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ để lấy ý kiến.

4. Trong thời hạn không quá ba mươi (30) ngày làm việc kể từ ngày nhận được dự thảo báo cáo, các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ có trách nhiệm gửi ý kiến góp ý bằng văn bản đến Bộ Tài nguyên và Môi trường.

5. Trong thời hạn không quá hai (02) tháng kể từ ngày nhận được ý kiến góp ý, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp ý kiến, hoàn chỉnh báo cáo thuyết minh quy hoạch sử dụng đất của cả nước để trình Chính phủ.

6. Hồ sơ quy hoạch sử dụng đất của cả nước gồm có:

a) Tờ trình của Bộ Tài nguyên và Môi trường trình Chính phủ về quy hoạch sử dụng đất của cả nước;

b) Báo cáo thuyết minh quy hoạch sử dụng đất của cả nước;

c) Bản đồ hiện trạng sử dụng đất của cả nước;

d) Bản đồ quy hoạch sử dụng đất của cả nước.

7. Việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của cả nước được thực hiện trong trường hợp có sự điều chỉnh quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội, điều chỉnh mục tiêu chương trình, dự án phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch xây dựng đô thị mà sự điều chỉnh đó làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất hoặc trong trường hợp do tác động của thiên tai, chiến tranh làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của cả nước để trình Chính phủ. Khi lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, Bộ Tài nguyên và Môi trường lấy ý kiến góp ý của các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ có liên quan đến loại đất phải điều chỉnh. Hồ sơ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của cả nước gồm có:

a) Tờ trình của Bộ Tài nguyên và Môi trường trình Chính phủ về việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của cả nước;

b) Báo cáo thuyết minh điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của cả nước;

c) Bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của cả nước.

#### **Điều 17.** Lập và điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất của cả nước

1. Kế hoạch sử dụng đất của cả nước được lập dựa vào các căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 22 của Luật Đất đai.

2. Việc lập kế hoạch sử dụng đất của cả nước đối với năm (05) năm đầu của kỳ quy hoạch sử dụng đất (gọi là kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu) được thực hiện đồng thời với việc lập quy hoạch sử dụng đất của cả nước quy định tại Điều 16 của Nghị định này. Hồ sơ kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu được lập chung với hồ sơ quy hoạch sử dụng đất. Nội dung kế hoạch sử dụng đất là tiến độ triển khai nội dung quy hoạch sử dụng đất cho năm (05) năm đầu của kỳ quy hoạch và cụ thể hoá đến từng năm bảo đảm cho việc thực hiện phương án kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm (05) năm và hàng năm của Nhà nước.

3. Việc lập kế hoạch sử dụng đất của cả nước năm (05) năm cuối của kỳ quy hoạch sử dụng đất (gọi là kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối) được quy định như sau:

a) Trước khi bắt đầu kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối mười hai (12) tháng, Bộ Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất của cả nước và các quy định tại khoản 1 Điều này để xây dựng các phương án phân bổ quỹ đất cho kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối bảo đảm cho việc thực hiện phương án kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm (05) năm và hàng năm của Nhà nước và xây dựng dự thảo báo cáo thuyết minh kế hoạch sử dụng đất; gửi dự thảo báo cáo thuyết minh đến các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ để lấy ý kiến;

b) Trong thời hạn không quá ba mươi (30) ngày làm việc kể từ ngày nhận được dự thảo báo cáo, các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ có trách nhiệm gửi ý kiến góp ý bằng văn bản đến Bộ Tài nguyên và Môi trường;

c) Trong thời hạn không quá hai (02) tháng kể từ ngày nhận được ý kiến góp ý, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp ý kiến, hoàn chỉnh báo cáo thuyết minh kế hoạch sử dụng đất để trình Chính phủ.

4. Hồ sơ kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối bao gồm:

- a) Tờ trình của Bộ Tài nguyên và Môi trường trình Chính phủ về kế hoạch sử dụng đất của cả nước;
- b) Báo cáo thuyết minh kế hoạch sử dụng đất của cả nước.
- c) Bản đồ hiện trạng sử dụng đất của cả nước.

5. Việc điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất của cả nước được thực hiện trong trường hợp có sự điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của cả nước, điều chỉnh quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội, điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch xây dựng đô thị hoặc có sự thay đổi về khả năng thực hiện kế hoạch sử dụng đất. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm lập hồ sơ điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất của cả nước để trình Chính phủ. Khi lập hồ sơ điều chỉnh, Bộ Tài nguyên và Môi trường lấy ý kiến góp ý của các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ có liên quan đến loại đất phải điều chỉnh. Hồ sơ điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất của cả nước bao gồm:

- a) Tờ trình của Bộ Tài nguyên và Môi trường trình Chính phủ về việc điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất của cả nước;
- b) Báo cáo thuyết minh điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất của cả nước.

**Điều 18.** Tổ chức lấy ý kiến đóng góp của nhân dân đối với quy hoạch sử dụng đất chi tiết

1. Việc lấy ý kiến đóng góp của nhân dân trong quá trình lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết của xã, phường, thị trấn quy định tại khoản 5 Điều 25 của Luật Đất đai được thực hiện như sau:

- a) Dự thảo quy hoạch sử dụng đất chi tiết phải được giới thiệu đến từng tổ dân phố, thôn, xóm, buôn, ấp, làng, bản, phum, sóc và các điểm dân cư khác; đồng thời phải được niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất;
- b) Tổ chức tiếp nhận ý kiến đóng góp trực tiếp của nhân dân hoặc ý kiến đóng góp thông qua đại diện của điểm dân cư, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức đoàn thể ở địa phương; lấy ý kiến của Thường trực Hội đồng nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất.

2. Thời hạn lấy ý kiến đóng góp của nhân dân quy định tại khoản 1 Điều này là ba mươi (30) ngày.

3. Cơ quan lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết của xã, phường, thị trấn có trách nhiệm tổng hợp, tiếp thu ý kiến đóng góp của nhân dân để hoàn chỉnh dự thảo quy hoạch sử dụng đất chi tiết.

**Điều 19.** Xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

1. Hồ sơ xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương được lập thành mười lăm (15) bộ nộp tại Bộ Tài nguyên và Môi trường để thẩm định; hồ sơ gồm có:

- a) Tờ trình của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trình Chính phủ xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
- b) Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
- c) Bản đồ hiện trạng sử dụng đất;
- d) Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đối với trường hợp xét duyệt quy hoạch sử dụng đất.

2. Trình tự xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được quy định như sau:

a) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến các Bộ, cơ quan có liên quan để lấy ý kiến.

Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, các Bộ, cơ quan có trách nhiệm gửi ý kiến góp ý bằng văn bản đến Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc thời hạn góp ý, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp, gửi ý kiến thẩm định đến Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương để hoàn chỉnh hồ sơ;

b) Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương hoàn chỉnh hồ sơ và trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; gửi năm (05) bộ hồ sơ đã được Hội đồng nhân dân thông qua kèm theo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân đến Bộ Tài nguyên và Môi trường;

c) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quy định tại điểm b khoản này, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Chính phủ xét duyệt.

**Điều 20.** Xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh

1. Hồ sơ xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh được lập thành mười (10) bộ nộp tại Sở Tài nguyên và Môi trường để thẩm định; hồ sơ gồm có:

a) Tờ trình của Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

b) Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

c) Bản đồ hiện trạng sử dụng đất;

d) Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đối với trường hợp xét duyệt quy hoạch sử dụng đất.

2. Trình tự xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được quy định như sau:

a) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến các cơ quan có liên quan để lấy ý kiến.

Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, các cơ quan có trách nhiệm gửi ý kiến góp ý bằng văn bản đến Sở Tài nguyên và Môi trường.

Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc thời hạn góp ý, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp, gửi ý kiến thẩm định đến Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh để hoàn chỉnh hồ sơ;

b) Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh hoàn chỉnh hồ sơ và trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; gửi ba (03) bộ hồ sơ đã được Hội đồng nhân dân thông qua kèm theo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân đến Sở Tài nguyên và

Môi trường;

c) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quy định tại điểm b khoản này, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xét duyệt.

**Điều 21.** Xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của phường, thị trấn và xã thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị

1. Hồ sơ xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của phường, thị trấn và xã thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị được lập thành mười (10) bộ nộp tại Sở Tài nguyên và Môi trường để thẩm định; hồ sơ gồm có:

a) Tờ trình của Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết;

b) Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết;

c) Bản đồ hiện trạng sử dụng đất;

d) Bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết đối với trường hợp xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết.

2. Trình tự xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết được quy định như sau:

a) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết đến các cơ quan có liên quan để lấy ý kiến.

Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, các cơ quan có trách nhiệm gửi ý kiến góp ý bằng văn bản đến Sở Tài nguyên và Môi trường.

Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc thời hạn góp ý, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp, gửi ý kiến thẩm định đến Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh để hoàn chỉnh hồ sơ;

b) Sau khi hoàn chỉnh hồ sơ, Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết; gửi bốn (04) bộ hồ sơ đã được Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua kèm theo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân đến Sở Tài nguyên và Môi trường;

c) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết quy định tại điểm b khoản này, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xét duyệt.

3. Hồ sơ xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của phường, thị trấn và xã thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị được trình đồng thời với hồ sơ xét duyệt quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất của huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quy định tại Điều 20 của Nghị định này hoặc được trình muộn hơn nhưng phải được xét duyệt trong



năm cuối của kỳ quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất trước đó.

**Điều 22.** Xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của xã không thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị

1. Hồ sơ xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của xã không thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị được lập thành mười (10) bộ nộp tại Phòng Tài nguyên và Môi trường để thẩm định; hồ sơ gồm có:

- a) Tờ trình của Ủy ban nhân dân xã trình Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết;
- b) Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết;
- c) Bản đồ hiện trạng sử dụng đất;
- d) Bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết đối với trường hợp xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết.

2. Trình tự xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết được quy định như sau:

a) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết đến các cơ quan có liên quan để lấy ý kiến.

Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, các cơ quan có trách nhiệm gửi ý kiến góp ý bằng văn bản đến Phòng Tài nguyên và Môi trường.

Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc thời hạn góp ý, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp, gửi ý kiến thẩm định đến Ủy ban nhân dân xã để hoàn chỉnh hồ sơ;

b) Sau khi hoàn chỉnh hồ sơ, Ủy ban nhân dân xã trình Hội đồng nhân dân xã thông qua quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết; gửi ba (03) bộ hồ sơ đã được Hội đồng nhân dân xã thông qua kèm theo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân đến Phòng Tài nguyên và Môi trường;

c) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết quy định tại điểm b khoản này, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xét duyệt.

**Điều 23.** Xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao, khu kinh tế

1. Hồ sơ xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao, khu kinh tế được lập thành mười (10) bộ nộp tại Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất để thẩm định; hồ sơ gồm có:

- a) Tờ trình của Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết;

- b) Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết;
- c) Bản đồ hiện trạng sử dụng đất;
- d) Bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết đối với trường hợp xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết.

2. Trình tự xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao, khu kinh tế được quy định như sau:

a) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao, khu kinh tế đến các cơ quan có liên quan để lấy ý kiến.

Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, các cơ quan có trách nhiệm gửi ý kiến góp ý bằng văn bản đến Sở Tài nguyên và Môi trường.

Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc thời hạn góp ý, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp, gửi ý kiến thẩm định đến Ban Quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế để hoàn chỉnh hồ sơ;

b) Sau khi hoàn chỉnh hồ sơ, Ban Quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế gửi bốn (04) bộ hồ sơ đến Sở Tài nguyên và Môi trường;

c) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đã được hoàn chỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xét duyệt.

#### **Điều 24.** Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh

1. Kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh được quy định như sau:

a) Kỳ quy hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh là mười (10) năm phù hợp với kỳ quy hoạch sử dụng đất của địa phương và của cả nước;

b) Kỳ kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh là năm (05) năm phù hợp với kỳ kế hoạch sử dụng đất của địa phương và của cả nước.

2. Nội dung quy hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh bao gồm:

a) Đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh;

b) Xác định nhu cầu sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh trong kỳ quy hoạch sử dụng đất phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh và kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của Nhà nước;

c) Xác định vị trí, diện tích đất quốc phòng, an ninh giao lại cho địa phương để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế - xã hội;

d) Các giải pháp để tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh.

3. Nội dung kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh bao gồm:

- a) Đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh của kỳ kế hoạch trước đó;
- b) Xác định rõ vị trí, diện tích đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh trong kế hoạch năm (05) năm và cụ thể hoá đến từng năm;
- c) Xác định cụ thể vị trí, diện tích đất quốc phòng, an ninh bàn giao lại cho địa phương quản lý trong năm (05) năm;
- d) Các giải pháp để tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh.

**Điều 25.** Xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh

1. Hồ sơ xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh được lập thành mười lăm (15) bộ nộp tại Bộ Tài nguyên và Môi trường để thẩm định; hồ sơ gồm có:

- a) Tờ trình của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an trình Chính phủ xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh;
- b) Ý kiến bằng văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về nhu cầu sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh tại địa phương;
- c) Báo cáo thuyết minh tổng hợp về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh.

2. Trình tự xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh được thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh đến các Bộ, ngành có liên quan để lấy ý kiến.

Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, các Bộ, ngành có trách nhiệm gửi ý kiến góp ý bằng văn bản đến Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ ý kiến góp ý, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp, gửi ý kiến thẩm định đến Bộ Quốc phòng, Bộ Công an để hoàn chỉnh hồ sơ;

b) Sau khi hoàn chỉnh hồ sơ, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an gửi năm (05) bộ hồ sơ đến Bộ Tài nguyên và Môi trường;

c) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đã được hoàn chỉnh, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Chính phủ xét duyệt.

**Điều 26.** Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết

1. Nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết gồm:

- a) Bổ sung, điều chỉnh hoặc huỷ bỏ các công trình, dự án trong kỳ quy hoạch, kế hoạch;
- b) Thay đổi cơ cấu các loại đất trong nhóm đất nông nghiệp; thay đổi vị trí, diện tích các khu đất đã khoanh định theo chức năng trong nhóm đất phi nông nghiệp; thay đổi chỉ tiêu đưa đất chưa

sử dụng vào sử dụng;

c) Thay đổi tiến độ thực hiện kế hoạch nhanh hơn hoặc chậm hơn từ ba (03) năm trở lên so với kế hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt;

d) Giải pháp tổ chức thực hiện điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

2. Việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết được thực hiện trong trường hợp có sự điều chỉnh quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội, điều chỉnh mục tiêu chương trình, dự án phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch xây dựng đô thị mà sự điều chỉnh đó làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất hoặc trong trường hợp do tác động của thiên tai, chiến tranh làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất.

3. Hồ sơ xét duyệt điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương được lập thành mười lăm (15) bộ nộp tại Bộ Tài nguyên và Môi trường để thẩm định; của huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh và của phường, thị trấn, xã thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị được lập thành mười (10) bộ nộp tại Sở Tài nguyên và Môi trường để thẩm định; của xã không thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị được lập thành mười (10) bộ nộp tại Phòng Tài nguyên và Môi trường để thẩm định; hồ sơ gồm có:

a) Tờ trình của Ủy ban nhân dân cấp lập quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt;

b) Báo cáo thuyết minh điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết;

c) Bản đồ quy hoạch sử dụng đất của khu vực cần điều chỉnh đối với trường hợp điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch sử dụng đất chi tiết.

4. Hồ sơ xét duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao, khu kinh tế được lập thành mười (10) bộ nộp tại Sở Tài nguyên và Môi trường để thẩm định; hồ sơ gồm có:

a) Tờ trình của Ban Quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xét duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết;

b) Báo cáo thuyết minh điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết;

c) Bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết khu vực cần điều chỉnh đối với trường hợp điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết.

5. Hồ sơ xét duyệt điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh được lập thành mười lăm (15) bộ nộp tại Bộ Tài nguyên và Môi trường để thẩm định; hồ sơ gồm có:

a) Tờ trình của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an trình Chính phủ xét duyệt điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh;

b) ý kiến bằng văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về điều

chỉnh nhu cầu sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh tại địa phương;

c) Báo cáo thuyết minh điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh.

6. Trình tự xét duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết thực hiện như sau:

a) Trình tự xét duyệt điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thực hiện như quy định tại khoản 2 Điều 19 của Nghị định này;

b) Trình tự xét duyệt điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh thực hiện như quy định tại khoản 2 Điều 20 của Nghị định này;

c) Trình tự xét duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của phường, thị trấn và xã thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị thực hiện như quy định tại khoản 2 Điều 21 của Nghị định này;

d) Trình tự xét duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của xã không thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị thực hiện như quy định tại khoản 2 Điều 22 của Nghị định này;

đ) Trình tự xét duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao, khu kinh tế được thực hiện như quy định tại khoản 2 Điều 23 của Nghị định này;

e) Trình tự xét duyệt điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh được thực hiện như quy định tại khoản 2 Điều 25 của Nghị định này;

g) Việc lấy ý kiến khi thẩm định điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết chỉ thực hiện đối với các cơ quan có liên quan đến diện tích các loại đất phải điều chỉnh.

#### **Điều 27. Công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm công bố công khai toàn bộ tài liệu về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước đã được Quốc hội quyết định tại trụ sở cơ quan Bộ trong suốt kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; đăng Công báo; công bố trên mạng thông tin quản lý nhà nước của Chính phủ và trích đăng trên một báo hàng ngày của Trung ương.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm công bố công khai toàn bộ tài liệu về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương đã được xét duyệt tại trụ sở cơ quan mình trong suốt kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; công bố trên mạng thông tin quản lý nhà nước của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và trích đăng trên báo của địa phương.

3. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm công bố công khai toàn bộ tài liệu về quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết và các dự án, công trình đầu tư đã được xét duyệt tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn trong suốt kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

4. Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế có trách nhiệm công bố công khai toàn bộ tài liệu về quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt

tại trụ sở Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế trong suốt kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; công bố trên trang thông tin điện tử của khu công nghệ cao, khu kinh tế và trích đăng trên một báo ngành và một báo địa phương nơi có quy hoạch đó.

5. Toàn bộ tài liệu về điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt phải được công bố công khai như việc công bố quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này.

6. Hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và hồ sơ điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh được quản lý theo chế độ mật.

### **Điều 28.** Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất phải theo đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm phát hiện và xử lý kịp thời các trường hợp vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại địa phương.

2. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm theo dõi việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại địa phương. Khi phát hiện những trường hợp sử dụng đất không đúng quy hoạch, kế hoạch đã được công bố thì xử lý theo thẩm quyền hoặc đề nghị với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xử lý.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn chịu trách nhiệm chính về việc không ngăn chặn, không xử lý kịp thời, để xảy ra trường hợp sử dụng đất không đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt tại địa phương.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường và cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn tổ chức kiểm tra, thanh tra việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại địa phương; phát hiện và xử lý theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý các vi phạm về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; trường hợp phát hiện vi phạm về thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh thì Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản gửi Bộ Quốc phòng, Bộ Công an để xem xét xử lý.

Trường hợp phát hiện các nhu cầu thực tế cần điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thì báo cáo Ủy ban nhân dân cùng cấp về nhu cầu đó.

4. Hàng năm, Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm báo cáo kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất của địa phương đến ngày 31 tháng 12; thời hạn nộp báo cáo được quy định như sau:

a) Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn báo cáo Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh trước ngày 15 tháng 01 năm sau;

b) Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trước ngày 31 tháng 01 năm sau;

c) Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường trước ngày 15 tháng 02 năm sau.

5. Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an có trách nhiệm chỉ đạo việc thực hiện và kiểm tra, thanh tra việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh trên địa bàn cả nước.

Hàng năm, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm báo cáo Chính phủ về kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh đến ngày 31 tháng 12 đồng thời gửi một (01) bản đến Bộ Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp; thời hạn nộp báo cáo là trước ngày 31 tháng 01 năm sau.

6. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cả nước để báo cáo Chính phủ; thời hạn nộp báo cáo là trước ngày 15 tháng 3 năm sau.

7. Báo cáo kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất hàng năm đối với năm cuối của kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu thì phải kèm theo báo cáo tổng hợp việc thực hiện cả kỳ kế hoạch sử dụng đất.

Báo cáo kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất hàng năm đối với năm cuối kỳ quy hoạch sử dụng đất thì phải kèm theo báo cáo tổng hợp việc thực hiện cả kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối và báo cáo tổng hợp việc thực hiện cả kỳ quy hoạch sử dụng đất.

**Điều 29.** Xử lý đối với diện tích đất đã được xác định phải thu hồi hoặc phải chuyển mục đích sử dụng trong kế hoạch sử dụng đất đã được công bố mà sau ba (03) năm không được thực hiện

1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được phép điều chỉnh vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất kỳ này hoặc kỳ tiếp theo đối với diện tích đất đã được xác định phải thu hồi hoặc phải chuyển mục đích sử dụng trong kế hoạch sử dụng đất đã được công bố mà sau ba (03) năm không được thực hiện trong các trường hợp sau:

a) Diện tích đất để thực hiện các công trình, dự án đầu tư phục vụ mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng nhưng chưa đủ kinh phí để thực hiện;

b) Diện tích đất để thực hiện các công trình, dự án đầu tư phục vụ mục đích phát triển kinh tế mà xác định được nhà đầu tư vào năm cuối của thời hạn ba (03) năm phải công bố điều chỉnh hoặc huỷ bỏ kế hoạch sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 29 của Luật Đất đai.

2. Các trường hợp không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải công bố huỷ bỏ kế hoạch sử dụng đối với diện tích đất đã được xác định phải thu hồi hoặc phải chuyển mục đích sử dụng.

#### **Chương IV**

### **GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT, THU HỒI ĐẤT, TRỪNG DỤNG ĐẤT**

**Điều 30.** Căn cứ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

Căn cứ để quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất bao gồm:

1. Nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong các văn bản sau:

a) Dự án đầu tư của tổ chức có sử dụng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc dự án có vốn đầu tư nước ngoài đã được cơ quan nhà nước

có thẩm quyền cấp giấy phép đầu tư;

b) Văn bản thẩm định về nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư của tổ chức kinh tế không sử dụng vốn ngân sách nhà nước hoặc không phải là dự án có vốn đầu tư nước ngoài. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Sở, ban, ngành có liên quan thẩm định về nhu cầu sử dụng đất trên cơ sở xem xét hồ sơ dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư;

c) Dự án xây dựng cơ sở tôn giáo đã được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xét duyệt;

d) Đơn xin giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất về nhu cầu sử dụng đất đối với trường hợp xin giao đất nông nghiệp trong hạn mức giao đất hoặc giao đất làm nhà ở;

đ) Đơn xin giao đất của cộng đồng dân cư có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất về nhu cầu sử dụng đất.

2. Việc chấp hành tốt pháp luật về đất đai của người xin giao đất, thuê đất đối với trường hợp người xin giao đất, thuê đất đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trước đó để thực hiện các dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh, dịch vụ. Trên cơ sở bản tự kê khai của người xin giao đất, thuê đất về tất cả diện tích đất, tình trạng sử dụng đất đã được Nhà nước giao, cho thuê trước đó và tự nhận xét về chấp hành pháp luật về đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất đang làm thủ tục giao đất, cho thuê đất có trách nhiệm liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất đã giao, đã cho thuê để xác minh mức độ chấp hành pháp luật về đất đai của người sử dụng đất trong quá trình thực hiện các dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

3. Quy hoạch sử dụng đất chi tiết hoặc kế hoạch sử dụng đất chi tiết hoặc quy hoạch xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

Trường hợp chưa có quy hoạch sử dụng đất chi tiết hoặc kế hoạch sử dụng đất chi tiết thì căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

**Điều 31.** Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất

1. Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 37 của Luật Đất đai.

Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giao đất cho tổ chức phát triển quỹ đất để quản lý.

2. Thẩm quyền thu hồi đất thực hiện theo quy định tại Điều 44 của Luật Đất đai.

Trường hợp thu hồi đất để giao, cho thuê đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài mà trên khu đất bị thu hồi có hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng hoặc có cả tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định thu hồi toàn bộ diện tích đất. Căn cứ vào quyết định thu hồi toàn bộ diện tích đất của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định thu hồi diện tích đất cụ thể đối với từng hộ gia đình, cá nhân.

3. Trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài



sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư mà phải chuyển mục đích sử dụng đất do điều chỉnh dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

**Điều 32.** Thẩm quyền điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất đối với đất đã giao, đã cho thuê trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quy định tại Điều 37 của Luật Đất đai là cơ quan có thẩm quyền quyết định điều chỉnh đối với trường hợp người sử dụng đất đã có quyết định giao đất, cho thuê đất trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành (ngày 01 tháng 7 năm 2004).

**Điều 33.** Thời hạn sử dụng đất do Nhà nước giao, cho thuê

1. Đất do Nhà nước giao, cho thuê thì thời hạn sử dụng đất tính từ ngày có quyết định giao, cho thuê của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Trường hợp đất đã được giao, cho thuê trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 mà trong quyết định giao đất hoặc trong hợp đồng thuê đất không ghi rõ thời hạn giao, cho thuê thì thời hạn giao đất, cho thuê đất được thực hiện theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 68, Điều 71, Điều 78, khoản 5 Điều 84, khoản 3 Điều 86, khoản 1 Điều 87 của Nghị định này và được tính từ ngày 15 tháng 10 năm 1993.

2. Người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng trong thời hạn còn lại của thời hạn ghi trong quyết định giao đất hoặc trong hợp đồng thuê đất.

**Điều 34.** Tiếp tục giao đất, cho thuê đất nông nghiệp; gia hạn thời hạn sử dụng đất hoặc thu hồi đất khi hết thời hạn sử dụng

1. Khi hết thời hạn sử dụng đất, hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối sử dụng đất nông nghiệp do được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng, nhận chuyển quyền sử dụng được tiếp tục sử dụng đất với thời hạn sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 67 của Luật Đất đai, trừ trường hợp Nhà nước có quyết định thu hồi đất quy định tại các khoản 1, 4, 7, 8 và 11 Điều 38 của Luật Đất đai.

2. Việc gia hạn thời hạn sử dụng đối với các loại đất sử dụng có thời hạn không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện theo quy định sau:

a) Trước thời điểm kết thúc thời hạn sử dụng đất sáu (06) tháng, nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất thì người sử dụng đất làm đơn gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để xem xét, giải quyết theo quy định tại các khoản 1, 3 và 4 Điều 67 của Luật Đất đai;

b) Thời hạn gia hạn sử dụng đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân thuê đất nông nghiệp được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 67 của Luật Đất đai;

c) Thời hạn gia hạn sử dụng đất đối với trường hợp tổ chức kinh tế sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; tổ chức kinh tế sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam được xác định theo dự án bổ sung đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt nhưng không vượt quá thời hạn đã được Nhà nước

giao đất, cho thuê đất.

3. Trường hợp người sử dụng đất không có nhu cầu tiếp tục hoặc xin gia hạn sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều này hoặc không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép gia hạn sử dụng đất thì Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại khoản 10 Điều 38 của Luật Đất đai.

4. Hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất chỉ đạo cơ quan tài nguyên và môi trường rà soát về thời hạn sử dụng đất để quyết định thu hồi đất đối với những trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này.

**Điều 35.** Xử lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất trong trường hợp thu hồi đất quy định tại các khoản 2, 3, 5, 8, 9, 11 và 12 Điều 38 của Luật Đất đai

1. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất thành lập Hội đồng định giá để xác định phần giá trị còn lại của tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tài sản đã đầu tư trên đất đối với trường hợp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền đầu tư trên đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước; phần giá trị còn lại đó thuộc sở hữu của người bị thu hồi đất.

Trường hợp đất do Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, do Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm, do Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc do Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc do Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất cho nhiều năm mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì chỉ có phần giá trị còn lại đã đầu tư trên đất mà không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thuộc sở hữu của người bị thu hồi đất.

2. Phần giá trị còn lại của tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất thuộc sở hữu của người bị thu hồi đất được giải quyết theo quy định sau:

a) Trường hợp đất bị thu hồi thuộc khu vực đô thị hoặc khu vực quy hoạch phát triển đô thị mà giao cho tổ chức phát triển quỹ đất thì tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm trả cho người bị thu hồi đất; ở những nơi chưa có tổ chức phát triển quỹ đất thì do ngân sách của cấp quản lý đất sau khi thu hồi trả cho người bị thu hồi đất;

b) Trường hợp đất bị thu hồi thuộc khu vực nông thôn mà giao cho Ủy ban nhân dân xã, thị trấn để quản lý hoặc để bổ sung vào quỹ đất công ích thì Ủy ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm trả cho người bị thu hồi đất;

c) Trường hợp đất bị thu hồi được Nhà nước giao cho người khác hoặc cho người khác thuê thì người được giao đất, thuê đất có trách nhiệm trả cho người bị thu hồi đất.

3. Trường hợp đất bị thu hồi thuộc nhóm đất phi nông nghiệp được tham gia thị trường bất động sản thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất được áp dụng hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản đã đầu tư trên đất và giải quyết phần giá trị còn lại của tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất thuộc sở hữu của người bị thu hồi đất theo quy định sau:

a) Nếu số tiền thu được do đấu giá sau khi trừ chi phí tổ chức việc đấu giá mà thấp hơn phần giá trị còn lại thuộc sở hữu của người bị thu hồi đất thì người bị thu hồi đất được nhận lại toàn bộ số tiền đó;

b) Nếu số tiền thu được do đấu giá sau khi trừ chi phí tổ chức việc đấu giá mà cao hơn hoặc bằng phần giá trị còn lại thuộc sở hữu của người bị thu hồi đất thì người bị thu hồi đất được nhận phần

giá trị còn lại thuộc sở hữu của mình; phần chênh lệch được nộp vào ngân sách nhà nước.

4. Trường hợp thu hồi đất do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì tiền nhận chuyển nhượng, giá trị còn lại của tài sản đã đầu tư trên đất được giải quyết như đối với trường hợp thu hồi đất do được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này.

5. Trường hợp thu hồi đất mà người bị thu hồi đất đã cho thuê đất, thế chấp, bảo lãnh hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì quyền lợi của người thuê đất, nhận thế chấp, nhận bảo lãnh hoặc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất được giải quyết theo quy định tại Điều 65 của Nghị định này.

### **Điều 36.** Thu hồi đất và quản lý quỹ đất đã thu hồi

1. Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng trong những trường hợp sau:

- a) Sử dụng đất cho mục đích quốc phòng, an ninh;
- b) Sử dụng đất để xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất;
- c) Sử dụng đất để xây dựng trụ sở của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao;
- d) Sử dụng đất để xây dựng các công trình công cộng không nhằm mục đích kinh doanh;
- đ) Sử dụng đất để chỉnh trang, phát triển khu đô thị và khu dân cư nông thôn;
- e) Sử dụng đất để phát triển rừng phòng hộ, rừng đặc dụng;
- g) Sử dụng đất cho các cơ sở tôn giáo;
- h) Sử dụng đất làm nghĩa trang, nghĩa địa.

2. Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế trong các trường hợp sau:

- a) Sử dụng đất để đầu tư xây dựng khu công nghiệp quy định tại Điều 90 của Luật Đất đai, khu công nghệ cao quy định tại Điều 91 của Luật Đất đai, khu kinh tế quy định tại Điều 92 của Luật Đất đai;
- b) Sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, du lịch thuộc nhóm A theo quy định của pháp luật về đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc cho phép đầu tư mà dự án đó không thể đầu tư trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế;
- c) Sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư có nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA);
- d) Sử dụng đất để thực hiện dự án có một trăm phần trăm (100%) vốn đầu tư nước ngoài đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc cho phép đầu tư mà dự án đó không thể đầu tư trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

3. Tất cả các trường hợp thu hồi đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này đều phải nằm trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết; quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

4. Diện tích đất đã thu hồi quy định tại điểm d và điểm đ khoản 1 và tại khoản 2 Điều này được giao cho tổ chức phát triển quỹ đất để quản lý đối với trường hợp sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố mà chưa có dự án đầu tư; giao đất hoặc cho nhà đầu tư thuê đất đối với trường hợp đã có dự án đầu tư, chủ đầu tư phải sử dụng đất đúng mục đích được giao hoặc thuê.

5. Nhà nước thu hồi đất đối với trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 và 12 Điều 38 của Luật Đất đai và giao cho Ủy ban nhân dân xã quản lý nếu đất đã thu hồi thuộc khu vực nông thôn, giao cho tổ chức phát triển quỹ đất quản lý nếu đất đã thu hồi thuộc khu vực đô thị và khu vực có quy hoạch phát triển đô thị.

6. Nhà nước không thực hiện việc thu hồi đất vào mục đích phát triển kinh tế đối với các dự án không thuộc quy định tại khoản 2 Điều này hoặc trong trường hợp nhà đầu tư nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của người đang sử dụng đất.

Trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh mà làm thay đổi mục đích sử dụng đất thì người nhận chuyển quyền sử dụng đất phải được phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 36 của Luật Đất đai hoặc đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 36 của Luật Đất đai.

Trường hợp thuê đất của người đang sử dụng đất thì người thuê đất không được chuyển mục đích sử dụng đất.

7. Không được chuyển mục đích sử dụng đất đối với đất đã giao để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, xây dựng khu công nghiệp, làm mặt bằng sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp sang mục đích xây dựng kinh doanh nhà ở.

8. Việc giải quyết khiếu nại về thu hồi đất trong trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này được giải quyết theo quy định tại các Điều 162, 163 và 164 của Nghị định này.

Việc giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất trong các trường hợp quy định tại khoản 6 Điều này được giải quyết theo quy định của pháp luật về dân sự.

### **Điều 37.** Trưng dụng đất có thời hạn

1. Trường hợp Nhà nước ban bố tình trạng khẩn cấp theo quy định của pháp luật về tình trạng khẩn cấp, trường hợp khẩn cấp của chiến tranh, thiên tai, hỏa hoạn hoặc các trường hợp khẩn cấp khác đe dọa nghiêm trọng đến tài sản của Nhà nước, của tổ chức, tài sản, tính mạng của nhân dân mà cần sử dụng đất thì Chính phủ; Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có thẩm quyền trưng dụng đất.

Quyết định trưng dụng đất phải ghi rõ mục đích trưng dụng đất và thời hạn trưng dụng đất.

2. Hết thời hạn trưng dụng đất mà chưa thực hiện xong mục đích trưng dụng đất thì cơ quan nhà nước đã trưng dụng đất ra quyết định kéo dài thời hạn trưng dụng đất; thời hạn kéo dài trưng dụng đất không vượt quá thời hạn đã trưng dụng đất.

3. Cơ quan nhà nước đã trưng dụng đất có trách nhiệm trả lại đất và bồi thường thiệt hại do việc trưng dụng đất gây ra cho người có đất bị trưng dụng khi đã thực hiện xong mục đích trưng dụng đất hoặc đã hết thời hạn trưng dụng đất; việc bồi thường thiệt hại được thực hiện trong thời hạn

không quá sáu (06) tháng kể từ ngày hết thời hạn trưng dụng đất.

Trường hợp việc trưng dụng đất ảnh hưởng đến thu nhập bảo đảm đời sống của người bị trưng dụng đất thì việc bồi thường phải được thực hiện không quá ba (03) tháng một lần đối với thiệt hại do việc trưng dụng đất gây ra.

## **Chương V**

### **ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, LẬP VÀ QUẢN LÝ HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, THỐNG KÊ, KIỂM KÊ ĐẤT ĐAI**

#### **Điều 38.** Đăng ký quyền sử dụng đất

1. Đăng ký quyền sử dụng đất gồm đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu và đăng ký biến động về sử dụng đất.
2. Đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu được thực hiện trong các trường hợp sau:
  - a) Được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng;
  - b) Người đang sử dụng đất mà thửa đất đó chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
3. Đăng ký biến động về sử dụng đất được thực hiện đối với người sử dụng thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà có thay đổi về việc sử dụng đất trong các trường hợp sau:
  - a) Người sử dụng đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất;
  - b) Người sử dụng đất được phép đổi tên;
  - c) Có thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích thửa đất;
  - d) Chuyển mục đích sử dụng đất;
  - đ) Có thay đổi thời hạn sử dụng đất;
  - e) Chuyển đổi từ hình thức Nhà nước cho thuê đất sang hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;
  - g) Có thay đổi về những hạn chế quyền của người sử dụng đất;
  - h) Nhà nước thu hồi đất.

#### **Điều 39.** Người chịu trách nhiệm đăng ký quyền sử dụng đất

1. Người chịu trách nhiệm đăng ký quyền sử dụng đất là người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất quy định tại Điều 2 của Nghị định này.

Đối với đơn vị thuộc lực lượng vũ trang nhân dân sử dụng đất thì người chịu trách nhiệm đăng ký quyền sử dụng đất là Thủ trưởng đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân được xác định là người sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 83 của Nghị định này.

2. Người chịu trách nhiệm đăng ký quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này được ủy quyền cho người khác đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về dân sự.

#### **Điều 40.** Hồ sơ địa chính

1. Hồ sơ địa chính được lập chi tiết đến từng thửa đất theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn.

Mỗi thửa đất phải có số hiệu riêng và không trùng với số hiệu của các thửa đất khác trong phạm vi cả nước.

2. Nội dung của hồ sơ địa chính phải được thể hiện đầy đủ, chính xác, kịp thời, phải được chỉnh lý thường xuyên đối với các biến động theo quy định của pháp luật trong quá trình sử dụng đất.

3. Hồ sơ địa chính được lập thành một (01) bản gốc và hai (02) bản sao từ bản gốc; bản gốc được lưu tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, một bản sao được lưu tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường, một bản sao được lưu tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn.

Bản gốc hồ sơ địa chính phải được chỉnh lý kịp thời khi có biến động về sử dụng đất, bản sao hồ sơ địa chính phải được chỉnh lý phù hợp với bản gốc hồ sơ địa chính.

4. Bản đồ địa chính được lập theo quy định sau:

- a) Bản đồ địa chính được lập theo chuẩn kỹ thuật thống nhất trên hệ thống tọa độ nhà nước;
- b) Nội dung bản đồ địa chính thể hiện thửa đất; hệ thống thủy văn, thủy lợi; hệ thống đường giao thông; mốc giới và đường địa giới hành chính các cấp, mốc giới hành lang an toàn công trình; điểm tọa độ địa chính; địa danh và các ghi chú thuyết minh;
- c) Thửa đất phải được thể hiện chính xác về ranh giới; đỉnh thửa phải có tọa độ chính xác. Mỗi thửa đất phải kèm theo thông tin về số hiệu thửa đất, diện tích thửa đất và ký hiệu loại đất;
- d) Bản đồ địa chính phải do các đơn vị được cấp giấy phép hành nghề hoặc được đăng ký hành nghề đo đạc bản đồ lập.

5. Hồ sơ địa chính được lưu giữ và quản lý dưới dạng tài liệu trên giấy và từng bước chuyển sang dạng số để quản lý trên máy tính. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm đầu tư tin học hóa hệ thống hồ sơ địa chính.

6. Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành quy phạm, tiêu chuẩn kỹ thuật, định mức kinh tế đối với việc lập hồ sơ địa chính trên giấy và hồ sơ địa chính dạng số; hướng dẫn việc lập, chỉnh lý và quản lý hồ sơ địa chính trên giấy và hồ sơ địa chính dạng số; quy định tiến trình thay thế hệ thống hồ sơ địa chính trên giấy bằng hệ thống hồ sơ địa chính dạng số.

#### **Điều 41.** Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo một mẫu thống nhất trong cả nước đối với mọi loại đất do Bộ Tài nguyên và Môi trường phát hành.

Mọi người sử dụng đất đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trừ các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Nhà nước không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những trường hợp sau:

- a) Đất do Nhà nước giao để quản lý quy định tại Điều 3 của Nghị định này;
- b) Đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích do Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn quản lý sử

dụng;

c) Người sử dụng đất do thuê, thuê lại của người khác mà không phải là đất thuê hoặc thuê lại trong khu công nghiệp quy định tại điểm d khoản 5 Điều này;

d) Người đang sử dụng đất mà không đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 50 và Điều 51 của Luật Đất đai;

đ) Người nhận khoán đất trong các nông trường, lâm trường.

3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo từng thửa đất gồm hai (02) bản, trong đó một bản cấp cho người sử dụng đất và một bản được lưu tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất. Trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nhà chung cư thì thực hiện theo quy định tại các khoản 2, 3, 4 và 5 Điều 46 của Nghị định này.

4. Trong quá trình sử dụng đất, những biến động sau đây phải được ghi nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

a) Khi người sử dụng đất thực hiện chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà hình thành pháp nhân mới đối với cả thửa đất; cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất (trừ trường hợp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp quy định tại điểm d khoản 5 Điều này) hoặc thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà không hình thành pháp nhân mới đối với cả thửa đất hoặc một phần thửa đất;

b) Những biến động đối với cả thửa đất khi thực hiện kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thực hiện quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức; thực hiện văn bản về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức kinh tế phù hợp với pháp luật; thực hiện việc xử lý nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp, bảo lãnh; thực hiện quyết định hành chính giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai, thực hiện bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án; thực hiện văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật; thực hiện việc chia tách quyền sử dụng đất theo văn bản phù hợp với pháp luật đối với hộ gia đình hoặc nhóm người có quyền sử dụng đất chung;

c) Người sử dụng đất được phép đổi tên;

d) Giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên;

đ) Tăng hoặc giảm diện tích thửa đất do sai số khi đo đạc;

e) Có thay đổi thông tin về số hiệu, tên đơn vị hành chính nơi có thửa đất;

g) Chuyển mục đích sử dụng đất;

h) Có thay đổi thời hạn sử dụng đất;

i) Chuyển từ hình thức được Nhà nước cho thuê đất sang hình thức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;

k) Có thay đổi về những hạn chế quyền của người sử dụng đất;

l) Có thay đổi về nghĩa vụ tài chính mà người sử dụng đất phải thực hiện.

5. Trong quá trình sử dụng đất, những trường hợp sau đây phải được cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

a) Tạo thửa đất mới do được Nhà nước giao đất, cho thuê đất;

b) Tạo thửa đất mới do hợp nhiều thửa đất thành một thửa;

c) Tạo thửa đất mới trong trường hợp chuyển quyền một phần thửa đất, chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất, Nhà nước thu hồi một phần thửa đất, người sử dụng đất đề nghị tách thửa đất thành nhiều thửa mà pháp luật cho phép;

d) Khi người sử dụng đất cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp; cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hoặc để xây dựng nhà xưởng, cơ sở dịch vụ công nghệ cao và sản xuất, kinh doanh sản phẩm công nghệ cao trong khu công nghệ cao; cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong khu phi thuế quan và khu công nghiệp, khu giải trí đặc biệt, khu du lịch trong khu thuế quan của khu kinh tế (gọi là cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp);

đ) Ranh giới thửa đất bị thay đổi khi thực hiện kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thực hiện quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức; thực hiện văn bản về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức kinh tế phù hợp với pháp luật; thực hiện việc xử lý nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp, bảo lãnh; thực hiện quyết định hành chính giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai, thực hiện bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án; thực hiện văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp pháp luật; thực hiện việc chia tách quyền sử dụng đất theo văn bản phù hợp với pháp luật đối với hộ gia đình hoặc nhóm người có quyền sử dụng đất chung;

e) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của người sử dụng đất bị ô, nhòe, rách, hư hại hoặc bị mất.

6. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp theo quy định của Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993; giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định tại Nghị định số 60/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị có giá trị pháp lý như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo quy định của Luật Đất đai và được gọi chung là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi có biến động về sử dụng đất quy định tại khoản 5 Điều này thì cơ quan tài nguyên và môi trường trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có trách nhiệm thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

7. Các trường hợp có giấy chứng nhận liên quan đến quyền sử dụng đất đã được cấp trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà không thuộc trường hợp quy định tại khoản 6 Điều này thì người sử dụng đất phải làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại các Điều 135, 136, 137, 138, 139 và 140 của Nghị định này.

8. Trường hợp khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất được phép chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật thì phải ghi phần nghĩa vụ tài chính chưa thực hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trong hồ sơ địa chính.



**Điều 42.** Đính chính, thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1. Khi phát hiện nội dung ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sai sót thì Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm đính chính đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương cấp; Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm đính chính đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh cấp.

2. Việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp được thực hiện theo quy định sau:

a) Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; sạt lở tự nhiên đối với cả thửa đất; có thay đổi ranh giới thửa đất mà phải cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b) Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp thu hồi đất theo quy định tại Điều 38 của Luật Đất đai;

c) Trường hợp không thu hồi được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thông báo cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất;

d) Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền cấp giấy của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền cấp giấy của Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố trực thuộc tỉnh đối với trường hợp quy định tại điểm a và điểm b khoản này.

3. Trường hợp đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất ổn định được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất thì việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của tòa án nhân dân đã được thi hành trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

**Điều 43.** Ghi tên người sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1. Đối với tổ chức, tổ chức nước ngoài sử dụng đất thì ghi tên tổ chức theo quyết định thành lập, giấy đăng ký kinh doanh, giấy phép đầu tư.

Đối với đơn vị vũ trang nhân dân sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh thì ghi tên đơn vị sử dụng đất quy định tại khoản 3 Điều 83 của Nghị định này.

2. Đối với cơ sở tôn giáo sử dụng đất thì ghi tên cơ sở tôn giáo đó.

3. Đối với hộ gia đình sử dụng đất được thực hiện theo quy định sau:

a) Trường hợp hộ gia đình sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất là tài sản chung của cả vợ và chồng thì ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng; trường hợp hộ gia đình đề nghị chỉ ghi họ, tên vợ hoặc họ, tên chồng thì phải có văn bản thoả thuận của vợ và chồng có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn.

b) Trường hợp hộ gia đình sử dụng đất là tài sản chung của cả hộ gia đình không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này thì ghi họ, tên chủ hộ.

c) Trường hợp hộ gia đình sử dụng đất mà vợ hoặc chồng là người nước ngoài hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc trường hợp quy định tại Điều 121 của Luật Đất đai thì

chỉ ghi họ, tên vợ hoặc họ, tên chồng là cá nhân trong nước.

Đối với hộ gia đình sử dụng đất mà vợ hoặc chồng là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc trường hợp quy định tại Điều 121 của Luật Đất đai thì việc ghi tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại điểm a và điểm b khoản này.

4. Đối với cộng đồng dân cư sử dụng đất thì ghi tên cộng đồng dân cư đó.

5. Đối với cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài sử dụng đất thì ghi họ, tên cá nhân đó.

6. Đối với trường hợp nhiều người sử dụng đất có quyền sử dụng chung thửa đất thì ghi tên tất cả những người sử dụng đất đó, trừ trường hợp nhà chung cư.

Đối với nhà chung cư thì việc ghi tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Điều 46 của Nghị định này.

7. Trường hợp người sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà việc ghi tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phù hợp với quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5 và 6 Điều này, nếu có nhu cầu thì làm thủ tục chỉnh lý trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

**Điều 44.** Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp có tài sản gắn liền với đất

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp có nhà ở, công trình kiến trúc khác, cây rừng, cây lâu năm gắn liền với đất thì nhà ở, công trình kiến trúc, cây rừng, cây lâu năm đó được ghi nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hồ sơ địa chính. Việc đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đăng ký bất động sản.

2. Trường hợp đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh mà có công trình trên đất thì chỉ đo vẽ và thể hiện đường ranh giới thửa đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**Điều 45.** Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho hộ gia đình, cá nhân trong trường hợp thửa đất ở có vườn, ao

1. Diện tích đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành được xác định theo quy định sau:

a) Diện tích đất ở là diện tích ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp;

b) Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn, ao sang đất ở thì diện tích đất ở được xác định lại theo quy định tại các khoản 2, 3 và 4 Điều 87 của Luật Đất đai, khoản 2 và khoản 3 Điều 80 của Nghị định này; hộ gia đình, cá nhân không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích chênh lệch giữa diện tích đất ở được xác định lại và diện tích đất ở ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

c) Trường hợp Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế thì diện tích đất ở được xác định lại theo quy định tại điểm b khoản này và người bị thu hồi đất được bồi thường theo giá đất ở đối với diện tích đất ở đã được xác định lại.

2. Trường hợp đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư được sử dụng trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 mà trong hồ sơ địa chính hoặc các loại giấy tờ về quyền sử

dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai có ghi nhận rõ ranh giới thửa đất ở (hoặc thổ cư) thì toàn bộ diện tích đất đó được xác định là đất ở theo quy định tại khoản 2 Điều 87 của Luật Đất đai; trường hợp ranh giới thửa đất chưa được xác định trong hồ sơ địa chính hoặc trên các giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì diện tích đất ở được xác định không quá năm (05) lần hạn mức diện tích giao đất ở của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai nhưng tổng diện tích không vượt quá diện tích đất mà hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng; phần diện tích đất còn lại sau khi đã xác định thửa đất ở thì được xác định theo hiện trạng sử dụng đất.

3. Trường hợp đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư được sử dụng từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì diện tích đất ở được xác định theo quy định tại các khoản 3, 4 và 5 Điều 87 của Luật Đất đai.

**Điều 46.** Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất xây dựng nhà chung cư, nhà tập thể

1. Đất xây dựng nhà chung cư và các công trình trực tiếp phục vụ nhà chung cư thuộc chế độ đồng quyền sử dụng của những người sở hữu căn hộ chung cư; trường hợp nhà chung cư và các công trình trực tiếp phục vụ nhà chung cư cho thuê thì quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu nhà chung cư.

2. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhà chung cư theo quy định sau:

a) Chủ đầu tư sử dụng đất để thực hiện dự án xây dựng kinh doanh nhà chung cư được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b) Trường hợp toàn bộ nhà chung cư thuộc quyền sở hữu của một chủ sở hữu hoặc nhóm các chủ sở hữu là tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp mới hoặc chỉnh lý để giao cho chủ sở hữu hoặc nhóm chủ sở hữu nhà chung cư đó;

c) Trường hợp chủ đầu tư hoặc chủ sở hữu nhà chung cư bán căn hộ của nhà chung cư thì người mua căn hộ của nhà chung cư được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với hình thức sử dụng đất là sử dụng chung; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho chủ đầu tư hoặc chủ sở hữu nhà chung cư được chỉnh lý cho phù hợp với hình thức sử dụng đất là sử dụng chung.

3. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất để xây dựng các công trình trực tiếp phục vụ nhà chung cư hoặc cho nhiều nhà chung cư thì được cấp riêng cho chủ sở hữu công trình hoặc tổ chức quản lý công trình; trường hợp không có chủ sở hữu hoặc không có tổ chức quản lý công trình thì giao cho Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất quản lý diện tích đất có công trình.

4. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất xây dựng nhà tập thể được quy định như sau:

a) Đất xây dựng nhà tập thể bao gồm đất để xây dựng nhà tập thể, đất sân, vườn và đất xây dựng công trình trực tiếp phục vụ sinh hoạt của người sống trong nhà tập thể;

b) Nhà tập thể thuộc sở hữu của tổ chức kinh tế để bố trí chỗ ở cho người lao động hoặc nhà tập thể của tổ chức hoạt động đào tạo, nghiên cứu để bố trí chỗ ở cho học viên thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho tổ chức đó;

c) Nhà công vụ của các cơ quan, tổ chức của Đảng và Nhà nước để bố trí chỗ ở cho cán bộ, công chức thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho cơ quan, tổ chức đó.

5. Không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất sử dụng làm sân, vườn, nơi vui chơi công cộng hoặc các công trình công cộng khác phục vụ chung cho nhiều nhà chung cư, nhà tập thể, nhà công vụ mà giao cho Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất quản lý.

**Điều 47.** Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người có nhà ở thuộc sở hữu chung

1. Nhà ở thuộc sở hữu chung mà các chủ sở hữu tự thoả thuận phân chia toàn bộ diện tích đất thành từng thửa đất sử dụng riêng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo từng thửa đất đó.

2. Nhà ở thuộc sở hữu chung mà các chủ sở hữu tự thoả thuận phân chia phần diện tích đất sử dụng riêng và có phần diện tích sử dụng chung thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho từng chủ sở hữu nhà; trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải ghi phần diện tích đất sử dụng chung và phần diện tích đất sử dụng riêng.

3. Nhà ở thuộc sở hữu chung mà các chủ sở hữu không tự thoả thuận phân chia diện tích đất sử dụng riêng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho từng chủ sở hữu nhà; trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải ghi diện tích đất là sử dụng chung.

**Điều 48.** Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất

Việc xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được thực hiện theo quy định sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà toàn bộ thửa đất hoặc một phần thửa đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai mà không có tranh chấp thì diện tích đất có giấy tờ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trừ trường hợp đất thuộc khu vực phải thu hồi theo quy hoạch mà đã có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà toàn bộ thửa đất hoặc một phần thửa đất không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất không có giấy tờ khi có đủ các điều kiện sau:

a) Đất không có tranh chấp;

b) Đất đã được sử dụng trước thời điểm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn được xét duyệt; trường hợp đất được sử dụng sau thời điểm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn được xét duyệt thì phải phù hợp với quy hoạch hoặc kế hoạch đó. Thời điểm sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất xác nhận;

c) Trường hợp sử dụng đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất.

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà trước đây Nhà nước đã có quyết định quản lý trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước, nhưng trong thực tế Nhà nước chưa quản lý

thì hộ gia đình, cá nhân đó được tiếp tục sử dụng, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

**Điều 49.** Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức sự nghiệp, doanh nghiệp nhà nước đang sử dụng đất nông nghiệp

1. Các tổ chức sự nghiệp, doanh nghiệp nhà nước (trong Điều này gọi chung là tổ chức) tự rà soát, kê khai việc sử dụng đất và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất và cơ quan cấp trên là Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Tổng công ty nhà nước.
  2. Tổ chức sự nghiệp, doanh nghiệp nhà nước có trách nhiệm lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết căn cứ vào kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất; đề án sắp xếp, đổi mới và phát triển doanh nghiệp nhà nước theo quy định của Chính phủ; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương đã được xét duyệt; quy hoạch phát triển ngành.
- Nội dung quy hoạch sử dụng đất chi tiết phải xác định rõ diện tích từng loại đất được giữ lại sử dụng, phương án sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, diện tích đất bàn giao cho địa phương.
3. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết của tổ chức sử dụng đất tại địa phương.
  4. Căn cứ vào quy hoạch chi tiết sử dụng đất đã được xét duyệt, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với diện tích đất mà tổ chức được giữ lại sử dụng.
  5. Diện tích đất đã lấn, chiếm; bị lấn, bị chiếm; đang có tranh chấp thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giải quyết dứt điểm để xác định người sử dụng đất.
  6. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm chỉ đạo thực hiện việc xác định cụ thể ranh giới, mốc giới sử dụng đất, đo đạc, lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức sử dụng đất.
  7. Việc xử lý đối với đất không thuộc quy hoạch chi tiết sử dụng đất của tổ chức sự nghiệp, doanh nghiệp nhà nước sử dụng đất nông nghiệp và đất nông nghiệp của tổ chức bị giải thể được thực hiện theo quy định của Chính phủ.

**Điều 50.** Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất sử dụng cho kinh tế trang trại

1. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn rà soát hiện trạng sử dụng đất và báo cáo Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh đối với đất sử dụng cho kinh tế trang trại mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo nội dung sau:
  - a) Hiện trạng sử dụng đất so với hồ sơ địa chính và quy hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt;
  - b) Kết quả đầu tư sản xuất, kinh doanh và dịch vụ phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối của trang trại;
  - c) Diện tích đất được Nhà nước giao, cho thuê; nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho, nhận góp vốn của hộ gia đình, cá nhân khác; nhận khoán của tổ chức.
2. Trên cơ sở báo cáo của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn và quy hoạch sử dụng đất chi tiết

đã được xét duyệt, Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định xử lý, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định sau:

- a) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp cho kinh tế trang trại mà sử dụng đất không đúng mục đích; tự ý xây dựng nhà ở, công trình sử dụng vào mục đích kinh doanh phi nông nghiệp, các công trình kiến trúc khác thì phải tự khắc phục, tháo dỡ công trình để sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định; trường hợp không tự khắc phục, tháo dỡ thì Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh thực hiện biện pháp cưỡng chế hoặc thu hồi đất;
- b) Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được Nhà nước giao đất mà đã sử dụng để làm kinh tế trang trại thì được tiếp tục sử dụng trong thời hạn còn lại đối với diện tích đất không vượt quá hạn mức quy định tại Điều 70 của Luật Đất đai; đối với diện tích đất vượt hạn mức thì xử lý theo quy định tại Điều 67 của Luật Đất đai;
- c) Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được Nhà nước giao đất mà đã sử dụng để làm kinh tế trang trại thì phải chuyển sang thuê đất; thời hạn thuê đất là thời hạn còn lại của thời hạn giao đất;
- d) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để làm kinh tế trang trại do được Nhà nước cho thuê đất hoặc do nhận khoán của tổ chức, nhận góp vốn của hộ gia đình, cá nhân khác thì được tiếp tục sử dụng theo hợp đồng đã ký kết;
- đ) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để làm kinh tế trang trại do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho thì xử lý theo quy định tại khoản 3 Điều 71 của Luật Đất đai.

3. Diện tích đất quy định tại các điểm b, c, d và đ khoản 2 Điều này (trừ trường hợp nhận khoán của tổ chức) mà có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn là không có tranh chấp thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**Điều 51.** Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp

1. Các tổ chức đang sử dụng đất đã được Nhà nước giao để xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải tự rà soát, kê khai việc sử dụng đất và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất và cơ quan cấp trên trực tiếp.
2. Trên cơ sở báo cáo của tổ chức, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất kiểm tra thực tế sử dụng đất và quyết định xử lý, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với từng trường hợp cụ thể theo quy định sau:
  - a) Diện tích đất đã được Nhà nước giao mà nay đang sử dụng đúng mục đích thì được tiếp tục sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
  - b) Diện tích đất không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, diện tích đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, bị chiếm, thất thoát; diện tích đất đã cho các tổ chức khác, hộ gia đình, cá nhân thuê hoặc mượn sử dụng; diện tích đất đã liên doanh, liên kết trái pháp luật thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định thu hồi;
  - c) Đất ở thì bàn giao cho Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh nơi có đất quản lý; trường hợp người sử dụng đất ở phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được

xét duyệt thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

d) Diện tích đất đã lấn, chiếm; bị lấn, bị chiếm; đang có tranh chấp thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giải quyết dứt điểm để xác định người sử dụng đất.

**Điều 52.** Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất do doanh nghiệp đang sử dụng làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh

1. Doanh nghiệp đang sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải tự rà soát, kê khai việc sử dụng đất và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất.

2. Trên cơ sở báo cáo của doanh nghiệp, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất kiểm tra thực tế và quyết định xử lý, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với từng trường hợp cụ thể theo quy định sau:

a) Diện tích đất đã được Nhà nước cho thuê, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng hợp pháp từ người khác hoặc được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng hoặc tiền sử dụng đất đã nộp cho Nhà nước không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước đang sử dụng đúng mục đích thì được tiếp tục sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b) Diện tích đất đã được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng hợp pháp từ người khác hoặc được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng hoặc tiền sử dụng đất đã nộp cho Nhà nước có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước đang sử dụng đúng mục đích nhưng chưa chuyển sang thuê đất thì phải chuyển sang thuê đất; trường hợp lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất;

c) Diện tích đất không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, diện tích đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, bị chiếm, thất thoát; diện tích đất đã cho tổ chức khác, cá nhân thuê hoặc mượn sử dụng, liên doanh liên kết trái pháp luật thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định thu hồi;

d) Đất ở thì bàn giao cho Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh để quản lý; trường hợp đất ở phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt thì người sử dụng đất ở được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

đ) Diện tích đất đã lấn, chiếm; bị lấn, bị chiếm; đang có tranh chấp thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giải quyết dứt điểm để xác định người sử dụng đất.

3. Diện tích đất quy định tại điểm b khoản 2 Điều này thì doanh nghiệp phải lập phương án sản xuất, kinh doanh trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xét duyệt; mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất phải được xác định trong phương án sản xuất, kinh doanh. Sau khi phương án sản xuất, kinh doanh được xét duyệt thì doanh nghiệp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**Điều 53.** Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất do hợp tác xã đang sử dụng

1. Hợp tác xã đang sử dụng đất mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải tự rà

soát, kê khai việc sử dụng đất và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất.

2. Trên cơ sở báo cáo của hợp tác xã, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất kiểm tra thực tế và quyết định xử lý, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với từng trường hợp cụ thể theo quy định sau:

a) Diện tích đất đã được Nhà nước cho thuê, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng hợp pháp từ người khác hoặc được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng hoặc tiền sử dụng đất đã nộp cho Nhà nước không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước, đất do xã viên góp vào hợp tác xã đang sử dụng đúng mục đích thì được tiếp tục sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b) Diện tích đất đã được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng hợp pháp từ người khác hoặc được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất và tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng hoặc tiền sử dụng đất đã nộp cho Nhà nước có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước đang được sử dụng đúng mục đích nhưng chưa chuyển sang thuê đất thì phải chuyển sang thuê đất; trường hợp lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất.

Đối với diện tích đất của hợp tác xã nông nghiệp xây dựng trụ sở, nhà kho, sân phơi, xây dựng các cơ sở dịch vụ trực tiếp phục vụ sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối thì được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất;

c) Diện tích đất không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, diện tích đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, bị chiếm, thất thoát; diện tích đất đã cho tổ chức, cá nhân khác thuê hoặc mượn sử dụng, liên doanh liên kết trái pháp luật thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định thu hồi;

d) Đất ở thì bàn giao cho Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh để quản lý; trường hợp đất ở phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt thì người sử dụng đất ở được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

đ) Diện tích đất đã lấn, chiếm; bị lấn, bị chiếm; đang có tranh chấp thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giải quyết dứt điểm để xác định người sử dụng đất.

3. Diện tích đất quy định tại điểm b khoản 2 Điều này thì hợp tác xã phải lập phương án sử dụng đất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định về mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**Điều 54.** Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng hoặc được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định bảo vệ thực hiện theo quy định sau:

1. Đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh độc lập thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho tổ chức trực tiếp quản lý di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh.



2. Đất có di tích lịch sử - văn hoá mà di tích lịch sử - văn hoá đó thuộc sở hữu của tư nhân thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho chủ sở hữu tư nhân.

3. Đất có di tích lịch sử - văn hoá của cộng đồng dân cư thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho cộng đồng dân cư.

4. Trường hợp di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh là một khu vực rộng, có các loại đất khác xen kẽ thì không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho toàn bộ khu di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh mà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho từng người sử dụng các loại đất trong khu vực.

Người sử dụng đất phải tuân theo các quy định về bảo vệ di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh.

**Điều 55.** Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất do cơ sở tôn giáo đang sử dụng

1. Cơ sở tôn giáo đang sử dụng đất có chùa, nhà thờ, thánh thất, thánh đường, tu viện, trường đào tạo riêng của tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo và các cơ sở khác của tôn giáo được Nhà nước cho phép hoạt động mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải tự rà soát, kê khai việc sử dụng đất và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương theo các nội dung sau:

a) Tổng diện tích đất đang sử dụng và ranh giới thửa đất theo hiện trạng sử dụng;

b) Diện tích đất mà cơ sở tôn giáo đã cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân mượn, ở nhờ, thuê;

c) Diện tích đất mà cơ sở tôn giáo đã mượn, đã nhận tặng cho của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân;

d) Diện tích đất đã bị người khác lấn, chiếm;

đ) Diện tích đất mà cơ sở tôn giáo được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao để mở rộng cơ sở tôn giáo;

e) Diện tích đất mở rộng cơ sở tôn giáo mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất kiểm tra thực tế, xác định ranh giới cụ thể của thửa đất và quyết định xử lý theo quy định sau:

a) Diện tích đất mà tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đã sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì căn cứ vào nhu cầu sử dụng đất của cơ sở tôn giáo và tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đó để giải quyết nhằm bảo đảm quyền lợi về sử dụng đất của các bên phù hợp với thực tế;

b) Diện tích đất mà tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đã sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì giải quyết như đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân mượn đất, thuê đất của hộ gia đình, cá nhân khác quy định tại Điều 113 của Nghị định này;

c) Diện tích đất mở rộng cơ sở tôn giáo mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép; bị lấn, bị chiếm; đang có tranh chấp thì giải quyết dứt điểm để xác định người sử dụng đất.

3. Diện tích đất của cơ sở tôn giáo sau khi đã xử lý theo quy định tại khoản 2 Điều này và có đủ điều kiện quy định tại khoản 4 Điều 51 của Luật Đất đai thì cơ sở tôn giáo được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**Điều 56.** Ủy quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ủy quyền cho Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài trong các trường hợp sau:

1. Người sử dụng đất đã có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; có quyết định giao lại đất hoặc hợp đồng thuê đất của Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế; có văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật, có kết quả hòa giải tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương công nhận; có quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức; có văn bản về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức kinh tế phù hợp với pháp luật; có thỏa thuận về xử lý quyền sử dụng đất đã thế chấp bảo lãnh để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật; có quyết định hành chính về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai, có bản án hoặc quyết định của toà án nhân dân, quyết định của cơ quan thi hành án đã được thi hành.
2. Người sử dụng đất thực hiện đăng ký biến động về sử dụng đất khi hợp thửa, tách thửa theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 7 của Nghị định này mà thửa đất trước khi hợp thửa, tách thửa đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
3. Người sử dụng đất được cấp lại hoặc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc trường hợp quy định tại điểm e khoản 5 Điều 41 của Nghị định này.
4. Cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các loại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp theo pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 quy định tại khoản 6 Điều 41 của Nghị định này.

**Điều 57.** Thẩm quyền chỉnh lý biến động về sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Thẩm quyền chỉnh lý biến động về sử dụng đất quy định tại khoản 4 Điều 41 của Nghị định này được quy định như sau:

1. Sở Tài nguyên và Môi trường chỉnh lý biến động về sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với trường hợp quy định tại các điểm b, c, d, đ, e, g, h, i, k và l khoản 4 Điều 41 của Nghị định này mà sau chỉnh lý biến động người sử dụng đất là tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài.
2. Phòng Tài nguyên và Môi trường chỉnh lý biến động về sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với trường hợp quy định tại các điểm b, c, d, đ, e, g, h, i, k và l khoản 4 Điều 41 của Nghị định này mà sau chỉnh lý biến động người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở.
3. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường chỉnh lý biến động về sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 4 Điều 41 của Nghị định này mà sau chỉnh lý biến động người sử dụng đất là tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài.
4. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường chỉnh lý biến

động về sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 4 Điều 41 của Nghị định này mà sau chính lý biến động người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở.

**Điều 58.** Thống kê, kiểm kê đất đai

1. Số liệu thống kê, kiểm kê đất đai được sử dụng vào các mục đích sau:

- a) Đánh giá hiện trạng sử dụng đất, làm căn cứ để lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, làm cơ sở để kiểm tra việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
- b) Làm tài liệu điều tra cơ bản về tài nguyên đất phục vụ cho việc xây dựng chiến lược, quy hoạch tổng thể, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của cả nước, của các ngành và các địa phương;
- c) Công bố trong niên giám thống kê quốc gia;
- d) Phục vụ nhu cầu sử dụng dữ liệu về đất đai trong nghiên cứu khoa học, đào tạo và các nhu cầu khác.

2. Việc thống kê, kiểm kê đất đai được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật Đất đai; không thực hiện thống kê đất đai trong năm thực hiện kiểm kê đất đai.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định nội dung công việc thống kê, kiểm kê đất đai; biểu mẫu sử dụng để thống kê, kiểm kê đất đai; nội dung bản đồ hiện trạng sử dụng đất thể hiện số liệu kiểm kê đất đai.

4. Thời điểm thống kê, kiểm kê đất đai được quy định như sau:

- a) Thời điểm thống kê đất đai hàng năm là ngày 01 tháng 01 năm sau;
- b) Thời điểm kiểm kê đất đai là ngày 01 tháng 01 năm cuối của kỳ kế hoạch sử dụng đất.

5. Thời điểm hoàn thành và nộp báo cáo số liệu thống kê đất đai được quy định như sau:

- a) Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn hoàn thành và nộp báo cáo kết quả thống kê đất đai của địa phương lên Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp trước ngày 15 tháng 01 năm sau;
- b) Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh hoàn thành và nộp báo cáo kết quả thống kê đất đai của địa phương lên Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp trước ngày 31 tháng 01 năm sau;
- c) Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương hoàn thành và nộp báo cáo kết quả thống kê đất đai của địa phương lên Bộ Tài nguyên và Môi trường trước ngày 15 tháng 02 năm sau;
- d) Bộ Tài nguyên và Môi trường hoàn thành và nộp báo cáo kết quả thống kê đất đai của cả nước lên Chính phủ trước ngày 15 tháng 3 năm sau.

6. Thời điểm hoàn thành và nộp báo cáo số liệu kiểm kê đất đai được quy định như sau:

- a) Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn hoàn thành và nộp báo cáo kết quả kiểm kê đất đai của địa phương lên Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp trước ngày 30 tháng 4;

- b) Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh hoàn thành và nộp báo cáo kết quả kiểm kê đất đai của địa phương lên Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp trước ngày 30 tháng 6;
- c) Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương hoàn thành và nộp báo cáo kết quả kiểm kê đất đai của địa phương lên Bộ Tài nguyên và Môi trường trước ngày 15 tháng 8;
- d) Bộ Tài nguyên và Môi trường hoàn thành và nộp báo cáo kết quả kiểm kê đất đai của cả nước lên Chính phủ trước ngày 31 tháng 10.

## **Chương VI**

### **QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN**

**Điều 59.** Đất được tham gia thị trường bất động sản

1. Đất mà tài sản gắn liền với đất và quyền sử dụng đất được tham gia thị trường bất động sản bao gồm:

- a) Đất sản xuất nông nghiệp, đất rừng sản xuất không phải là rừng tự nhiên được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân;
- b) Đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng ổn định vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất;
- c) Đất nông nghiệp được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài;
- d) Đất nông nghiệp được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài;
- đ) Đất ở được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở; đất ở được Nhà nước giao cho tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở; đất ở được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài để đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở;
- e) Đất ở do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng vào mục đích làm nhà ở đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất;
- g) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài;
- h) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài;
- i) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh do hộ gia đình, cá nhân, tổ chức kinh tế đang sử dụng đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

2. Đất thuê của Nhà nước trả tiền thuê đất hàng năm mà tài sản gắn liền với đất được tham gia thị

trường bất động sản bao gồm:

a) Đất trồng cây lâu năm có vườn cây, đất rừng sản xuất có rừng, đất làm muối và đất nuôi trồng thủy sản đã đầu tư hạ tầng;

b) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh mà đã đầu tư hạ tầng hoặc có công trình gắn liền với đất.

3. Người nhận tài sản gắn liền với đất thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất trong thời hạn còn lại của hợp đồng thuê đất đã ký kết.

4. Khi hết thời hạn sử dụng đất, người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; người nhận quyền sử dụng đất từ người khác quy định tại khoản 1 Điều này; người nhận tài sản gắn liền với đất thuê của Nhà nước từ người khác quy định tại khoản 2 Điều này nếu có nhu cầu gia hạn sử dụng đất thì đều được xem xét gia hạn theo quy định tại khoản 2 Điều 34 của Nghị định này.

**Điều 60.** Nội dung hoạt động của thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản  
Nội dung hoạt động của thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản bao gồm:

1. Nhà nước giao đất nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân.

2. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thông qua đấu giá hoặc theo giá do Nhà nước quy định.

3. Hộ gia đình, cá nhân chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

4. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

5. Tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

6. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở, cơ sở sản xuất kinh doanh, kết cấu hạ tầng.

7. Hộ gia đình, cá nhân, tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài bán, cho thuê, tặng cho tài sản gắn liền với đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất; cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài để thừa kế tài sản gắn liền với đất.

8. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài quy định tại khoản 1 Điều 121 của Luật Đất đai mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở; được tặng cho, nhận thừa kế quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

9. Tổ chức sự nghiệp, tổ chức kinh tế được phép hoạt động các dịch vụ hỗ trợ thị trường bất động sản về đăng ký quyền sử dụng đất, đăng ký giao dịch bảo đảm, đo đạc lập bản đồ địa chính; cung cấp thông tin đất đai, giới thiệu địa điểm đầu tư; định giá và thẩm định giá đất, bất động sản; nhận thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, bất động sản; tổ chức sàn giao dịch về quyền sử dụng đất, bất động sản; đấu giá quyền sử dụng đất, bất động sản, đấu thầu dự án có sử dụng đất; chứng khoán bất động sản.

**Điều 61.** Các trường hợp đấu giá và không đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đấu giá quyền sử dụng đất được áp dụng khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất hoặc khi thi hành án, thu hồi nợ có liên quan đến quyền sử dụng đất, trừ các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Không đấu giá quyền sử dụng đất được áp dụng khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất hoặc khi thi hành án, thu hồi nợ có liên quan đến quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau:

- a) Các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 60 của Luật Đất đai;
- b) Trường hợp tổ chức kinh tế chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất;
- c) Trường hợp người sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;
- d) Trường hợp đất đưa ra đấu giá mà không có người tham gia hoặc đấu giá không thành.

**Điều 62.** Đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất đối với quỹ đất được sử dụng để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng

1. Việc sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng được thực hiện theo một trong hai hình thức sau:

- a) Đấu giá quyền sử dụng đất tạo nguồn vốn bằng tiền để sử dụng trực tiếp cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng;
- b) Đấu thầu xây dựng công trình và đấu giá quyền sử dụng đất để tạo vốn xây dựng công trình đó trong cùng một gói thầu.

2. Trường hợp sử dụng hình thức đấu giá quyền sử dụng đất tạo nguồn vốn bằng tiền để sử dụng trực tiếp cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng thì được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- a) Việc đấu giá quyền sử dụng đất và đấu thầu xây dựng công trình được tiến hành độc lập;
- b) Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phải xác định rõ mục đích và cơ cấu sử dụng đất đối với đất đưa ra đấu giá.

3. Trường hợp sử dụng hình thức đấu thầu xây dựng công trình và đấu giá quyền sử dụng đất để tạo vốn xây dựng công trình đó trong cùng một gói thầu thì được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- a) Thang điểm để chấm thầu xây dựng công trình và thang điểm để chấm đấu giá quyền sử dụng đất được xây dựng riêng;
- b) Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phải xác định rõ mục đích và cơ cấu sử dụng đất đối với đất đưa ra đấu giá;
- c) Khi sử dụng đất trúng đấu giá, người trúng đấu giá phải lập dự án và dự án phải được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xét duyệt.

4. Trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu công trình có sử dụng đất được thực hiện theo quy chế do Thủ tướng Chính phủ ban hành.

5. Hàng năm, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương lập và trình Hội đồng

nhân dân cùng cấp thông qua danh mục các dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng được sử dụng quỹ đất để tạo vốn và diện tích khu đất được sử dụng để tạo vốn thực hiện các dự án đó.

**Điều 63.** Quyền sử dụng đất của doanh nghiệp nhà nước khi cổ phần hoá

1. Quyền sử dụng đất của doanh nghiệp nhà nước do được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, nhận quyền sử dụng đất là tài sản của Nhà nước tại doanh nghiệp phải được tính giá trị vào giá trị tài sản doanh nghiệp khi cổ phần hóa.

2. Giá trị quyền sử dụng đất được xác định để đưa vào giá trị tài sản doanh nghiệp khi cổ phần hoá phải sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường nhưng không thấp hơn giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm cổ phần hoá.

3. Khi cổ phần hoá doanh nghiệp nhà nước, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm rà soát lại quỹ đất doanh nghiệp đang sử dụng, xử lý và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 49 và Điều 52 của Nghị định này.

**Điều 64.** Đăng ký các giao dịch bảo đảm về quyền sử dụng đất

1. Đăng ký giao dịch bảo đảm về quyền sử dụng đất gồm các trường hợp sau:

- a) Đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất;
- b) Đăng ký thay đổi nội dung đã đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất;
- c) Đăng ký sửa chữa sai sót trong nội dung đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất;
- d) Đăng ký huỷ hoặc xoá kết quả đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất;
- đ) Đăng ký kết quả về việc xử lý tài sản thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất.

2. Người yêu cầu đăng ký là một trong các đối tượng sau:

- a) Bên thế chấp hoặc bên nhận thế chấp bằng quyền sử dụng đất;
- b) Bên bảo lãnh hoặc bên nhận bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất;
- c) Bên thế chấp mới hoặc bên nhận thế chấp mới trong trường hợp thay đổi một trong các bên quy định tại điểm a khoản này;
- d) Bên bảo lãnh mới hoặc bên nhận bảo lãnh mới trong trường hợp thay đổi một trong các bên quy định tại điểm b khoản này;
- đ) Người được một trong các bên tham gia hợp đồng thế chấp, bảo lãnh uỷ quyền theo quy định của pháp luật về dân sự.

3. Cơ quan thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm về quyền sử dụng đất là Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

4. Nguyên tắc đăng ký giao dịch bảo đảm về quyền sử dụng đất được quy định như sau:

- a) Các đăng ký giao dịch bảo đảm về quyền sử dụng đất được đăng ký theo nội dung trong đơn và hợp đồng thế chấp hoặc hợp đồng bảo lãnh.

Các bên tham gia hợp đồng thế chấp hoặc hợp đồng bảo lãnh phải chịu trách nhiệm về nội dung

đăng ký;

b) Cơ quan thực hiện đăng ký phải đăng ký chính xác theo đúng nội dung đơn và hợp đồng thế chấp hoặc hợp đồng bảo lãnh;

c) Đăng ký giao dịch bảo đảm về quyền sử dụng đất được ghi nhận trong hồ sơ địa chính và trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không cấp giấy chứng nhận khác về đăng ký giao dịch bảo đảm;

d) Thông tin về đăng ký giao dịch bảo đảm về quyền sử dụng đất được cung cấp cho mọi tổ chức, cá nhân có yêu cầu;

đ) Việc đăng ký giao dịch bảo đảm về quyền sử dụng đất có giá trị pháp lý theo quy định của pháp luật về dân sự.

5. Giá trị quyền sử dụng đất trong giao dịch bảo đảm được xác định theo quy định sau:

a) Giá trị quyền sử dụng đất trong trường hợp hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất thì được xác định theo giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định mà không khấu trừ giá trị quyền sử dụng đất đối với thời gian đã sử dụng;

b) Giá trị quyền sử dụng đất đối với trường hợp không thuộc quy định tại điểm a khoản này thì do các bên tham gia giao dịch bảo đảm thỏa thuận.

6. Người yêu cầu đăng ký, người yêu cầu cung cấp thông tin về đăng ký giao dịch bảo đảm về quyền sử dụng đất phải nộp phí và lệ phí theo quy định của pháp luật.

**Điều 65.** Xử lý quyền sử dụng đất đang cho thuê, đang thế chấp, bảo lãnh, góp vốn khi Nhà nước thu hồi đất

1. Đất đang cho thuê, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn mà Nhà nước thu hồi theo quy định tại khoản 1 Điều 38 của Luật Đất đai thì hợp đồng thuê đất, hợp đồng thế chấp, hợp đồng bảo lãnh, hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất bị chấm dứt. Bên thuê đất, bên nhận thế chấp, bên nhận bảo lãnh, bên nhận góp vốn được người bị thu hồi đất bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật về dân sự.

2. Đất đang cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất không hình thành pháp nhân mới mà thuộc trường hợp bị thu hồi theo quy định tại các khoản 3, 4, 9, 11 và 12 Điều 38 của Luật Đất đai thì hợp đồng thuê đất, hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất bị chấm dứt và việc thu hồi đất thực hiện theo quy định sau:

a) Trường hợp bên cho thuê đất, bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất là người gây ra hành vi vi phạm pháp luật về đất đai thì Nhà nước thu hồi đất. Bên cho thuê đất, bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải bồi thường thiệt hại cho bên thuê đất, bên nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về dân sự;

b) Trường hợp bên thuê đất, bên nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất là người gây ra hành vi vi phạm pháp luật về đất đai thì Nhà nước không thực hiện việc thu hồi đất mà thu hồi giá trị quyền sử dụng đất. Bên thuê đất, bên nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương đương với giá trị quyền sử dụng đất tính theo giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm nộp tiền và phải bồi thường thiệt hại cho



bên cho thuê đất, bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về dân sự.

3. Đất đang thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất mà thuộc trường hợp bị thu hồi theo quy định tại các khoản 3, 4, 9, 11 và 12 Điều 38 của Luật Đất đai thì Nhà nước thu hồi đất; hợp đồng thế chấp, hợp đồng bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất bị chấm dứt và việc hoàn trả khoản vay được xử lý theo quy định sau:

a) Trường hợp thế chấp thì bên thế chấp phải hoàn trả khoản vay cho bên nhận thế chấp theo quy định của pháp luật về dân sự;

b) Trường hợp bảo lãnh thì bên được bảo lãnh phải hoàn trả khoản vay cho bên nhận bảo lãnh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết; nếu bên được bảo lãnh không có khả năng hoàn trả khoản vay thì bên bảo lãnh phải hoàn trả khoản vay cho bên nhận bảo lãnh theo quy định của pháp luật về dân sự.

4. Đất do người sử dụng đất là cá nhân cho thuê, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất không hình thành pháp nhân mới mà cá nhân đó chết nhưng không có người thừa kế thì Nhà nước thu hồi đất; hợp đồng thuê đất, hợp đồng thế chấp, hợp đồng bảo lãnh, hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất bị chấm dứt và quyền sử dụng đất được giải quyết như sau:

a) Trường hợp thuê đất thì bên thuê đất được Nhà nước cho thuê đất trong thời hạn còn lại của hợp đồng thuê đất đã ký kết;

b) Trường hợp góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì bên nhận góp vốn được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn còn lại của hợp đồng góp vốn đã ký kết;

c) Trường hợp thế chấp bằng quyền sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để hoàn trả khoản vay cho bên nhận thế chấp theo hợp đồng thế chấp đã ký kết; nếu giá trị quyền sử dụng đất đã thế chấp được xác định thông qua đấu giá nhỏ hơn khoản vay thì bên nhận thế chấp chỉ được nhận khoản tiền tương đương với giá trị quyền sử dụng đất đã thế chấp;

d) Trường hợp bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất thì bên được bảo lãnh phải hoàn trả khoản vay cho bên nhận bảo lãnh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết; nếu bên được bảo lãnh không có khả năng hoàn trả khoản vay thì Ủy ban nhân dân đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để hoàn trả khoản vay cho bên nhận bảo lãnh theo hợp đồng bảo lãnh đã ký kết, nếu giá trị quyền sử dụng đất đã bảo lãnh được xác định thông qua đấu giá nhỏ hơn khoản vay thì bên nhận bảo lãnh chỉ được nhận khoản tiền tương đương với giá trị quyền sử dụng đất đã bảo lãnh.

#### **Điều 66.** Sàn giao dịch về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

1. Sàn giao dịch về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất là nơi thực hiện các hoạt động sau:

a) Giới thiệu người có nhu cầu chuyển quyền hoặc nhận chuyển quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

b) Giới thiệu người có nhu cầu thuê, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

c) Giới thiệu địa điểm đầu tư, cung cấp thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, giá đất, tình trạng pháp lý của quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, các thông tin khác về đất đai

và tài sản gắn liền với đất;

d) Tổ chức phiên giao dịch về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

đ) Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo yêu cầu.

2. Doanh nghiệp thuộc mọi thành phần kinh tế có đăng ký kinh doanh trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản; tư vấn dịch vụ trong quản lý và sử dụng đất đai, dịch vụ bán đấu giá bất động sản được tổ chức sàn giao dịch về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

**Điều 67.** Quản lý dịch vụ cung cấp thông tin đất đai

1. Thông tin đất đai bao gồm thông tin về thửa đất, quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và tình trạng thực hiện các quyền của người sử dụng đất được cung cấp công khai cho người có yêu cầu.

2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất là cơ quan duy nhất được cung cấp thông tin có giá trị pháp lý về thửa đất và người sử dụng đất.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc quản lý dịch vụ cung cấp thông tin đất đai.

## **Chương VII**

### **CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP**

**Điều 68.** Chế độ sử dụng đất nông nghiệp khác

1. Đất nông nghiệp khác quy định tại điểm đ khoản 4 Điều 6 của Nghị định này được Nhà nước cho thuê đối với hộ gia đình, cá nhân; được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp tại xã, phường, thị trấn nơi có đất; được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế sản xuất nông nghiệp.

Người sử dụng đất đối với đất trồng cây hàng năm mà không phải là đất chuyên trồng lúa nước, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất được đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất sang đất nông nghiệp khác kèm theo phương án sản xuất trên đất nông nghiệp khác. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất từ đất chuyên trồng lúa nước sang đất nông nghiệp khác phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Thời hạn giao đất, cho thuê đất nông nghiệp khác được quy định như sau:

a) Thời hạn giao đất đối với hộ gia đình, cá nhân là năm mươi (50) năm;

b) Thời hạn cho thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân là không quá năm mươi (50) năm;

c) Thời hạn giao đất hoặc cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế là thời hạn được xác định trong dự án nhưng không quá thời hạn quy định tại khoản 3 Điều 67 của Luật Đất đai.

3. Thời hạn sử dụng đất nông nghiệp khác đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất là thời hạn sử dụng đất của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng.

4. Hạn mức giao đất nông nghiệp khác cho hộ gia đình, cá nhân được tính trong hạn mức giao đất quy định tại khoản 4 Điều 70 của Luật Đất đai và Điều 69 của Nghị định này.

**Điều 69.** Hạn mức giao đất nông nghiệp

1. Hạn mức giao đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối của mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá ba (03) ha cho mỗi loại đất đối với các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thuộc khu vực Đông Nam bộ và khu vực đồng bằng sông Cửu Long; không quá hai (02) ha cho mỗi loại đất đối với các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương khác.

2. Hạn mức giao đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, trồng cây lâu năm, trồng rừng, nuôi trồng thủy sản, làm muối thuộc vùng đệm của rừng đặc dụng cho mỗi hộ gia đình, cá nhân được thực hiện theo quy định tại Điều 70 của Luật Đất đai và khoản 1 Điều này.

3. Đối với diện tích đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng ở ngoài xã, phường, thị trấn nơi đăng ký hộ khẩu thường trú thì hộ gia đình, cá nhân được tiếp tục sử dụng, nếu là đất được giao không thu tiền sử dụng đất thì được tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp của mỗi hộ gia đình, cá nhân.

Phòng Tài nguyên và Môi trường nơi đã giao đất nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân gửi thông báo cho Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi hộ gia đình, cá nhân đó đăng ký hộ khẩu thường trú để tính hạn mức giao đất nông nghiệp.

4. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch nhưng không quá hạn mức giao đất quy định tại khoản 5 Điều 70 của Luật Đất đai.

5. Diện tích đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân do nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại, nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất từ người khác, nhận khoán, được Nhà nước cho thuê đất không tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

**Điều 70.** Giao đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối cho hộ gia đình, cá nhân

1. Hộ gia đình, cá nhân đã được Nhà nước giao đất nông nghiệp trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì được tiếp tục sử dụng theo thời hạn giao đất còn lại.

2. Những địa phương chưa thực hiện việc giao đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật về đất đai thì Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất lập phương án đề nghị Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh giao đất nông nghiệp cho nhân khẩu có nguồn sống chính bằng sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối thường trú tại địa phương kể cả những người đang làm nghĩa vụ quân sự.

Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xem xét, đưa vào phương án giao đất cho hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất nông nghiệp để sản xuất thuộc các đối tượng sau:

a) Những người có nguồn sống chính bằng sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là cư trú lâu dài tại địa phương nhưng chưa có hộ khẩu thường trú;

b) Những hộ gia đình, cá nhân trước đây hoạt động trong các ngành nghề phi nông nghiệp và có hộ khẩu thường trú tại địa phương nay không có việc làm;

c) Cán bộ, công chức, viên chức nhà nước, công nhân và bộ đội nghỉ mất sức hoặc nghỉ việc do sắp xếp lại sản xuất, tinh giản biên chế hưởng trợ cấp một lần hoặc hưởng trợ cấp một số năm về

sống thường trú tại địa phương;

d) Con của cán bộ, công chức, viên chức, công nhân sống tại địa phương đến tuổi lao động nhưng chưa có việc làm.

3. Việc giao đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối cho hộ gia đình, cá nhân được thực hiện theo nguyên tắc sau:

a) Trên cơ sở hiện trạng, thúc đẩy sản xuất phát triển, ổn định nông thôn;

b) Đúng đối tượng, bảo đảm công bằng, tránh manh mún ruộng đất.

#### **Điều 71.** Giải quyết trường hợp đã giao đất nông nghiệp vượt hạn mức

Căn cứ vào hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 70 của Luật Đất đai và quy định tại Điều 69 của Nghị định này, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn rà soát, lập danh sách các hộ gia đình, cá nhân có diện tích đất nông nghiệp được giao vượt hạn mức và báo cáo Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh để cho thuê theo quy định sau:

1. Hộ gia đình sử dụng diện tích đất nông nghiệp được giao vượt hạn mức trước ngày 01 tháng 01 năm 1999 thì được tiếp tục sử dụng theo thời hạn bằng một phần hai thời hạn giao đất quy định tại khoản 1 Điều 67 của Luật Đất đai, sau đó chuyển sang thuê đất.

2. Hộ gia đình sử dụng diện tích đất nông nghiệp được giao vượt hạn mức từ ngày 01 tháng 01 năm 1999 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 đã chuyển sang thuê đất thì được tiếp tục thuê đất theo thời hạn còn lại của thời hạn thuê đất ghi trong hợp đồng thuê đất; trường hợp chưa chuyển sang thuê đất thì phải chuyển sang thuê đất từ ngày 01 tháng 7 năm 2004, thời hạn thuê đất là thời hạn còn lại của thời hạn giao đất đó.

3. Cá nhân sử dụng diện tích đất nông nghiệp được giao vượt hạn mức trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì phải chuyển sang thuê đất kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2004; thời hạn thuê đất là thời hạn còn lại của thời hạn giao đất đó.

#### **Điều 72.** Sử dụng đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng

1. Tổ chức quản lý rừng phòng hộ, tổ chức quản lý rừng đặc dụng được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để quản lý, bảo vệ, khoanh nuôi tái sinh rừng và trồng rừng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

Tổ chức quản lý rừng phòng hộ, tổ chức quản lý rừng đặc dụng thực hiện việc giao khoán rừng đặc dụng, rừng phòng hộ để bảo vệ, khoanh nuôi tái sinh rừng theo quy định của Chính phủ.

2. Tổ chức quản lý rừng phòng hộ, tổ chức quản lý rừng đặc dụng có các quyền và nghĩa vụ sau:

a) Quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật Đất đai;

b) Được kết hợp sử dụng đất vào mục đích khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng.

3. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất rừng phòng hộ nơi chưa có tổ chức quản lý rừng phòng hộ và đất quy hoạch trồng rừng phòng hộ để bảo vệ, phát triển rừng thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất vùng đệm của rừng đặc

dụng để sử dụng vào mục đích sản xuất, nghiên cứu, thí nghiệm về lâm nghiệp hoặc kết hợp quốc phòng, an ninh theo quy hoạch bảo vệ và phát triển rừng của vùng đệm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều này.

5. Cộng đồng dân cư được Nhà nước giao rừng phòng hộ theo quy định của Luật Bảo vệ và phát triển rừng thì được giao đất rừng phòng hộ để bảo vệ, phát triển rừng; có quyền và nghĩa vụ theo quy định của Luật Bảo vệ và phát triển rừng.

**Điều 73.** Giao khoán đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối trong doanh nghiệp nhà nước

Việc giao khoán đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được quy định như sau:

1. Bên giao khoán là doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.
2. Bên nhận khoán là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được nhận khoán để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.
3. Quyền và nghĩa vụ của bên giao khoán, bên nhận khoán được thực hiện theo quy định của Chính phủ.

**Điều 74.** Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn

1. Quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn được sử dụng vào các mục đích sau:
  - a) Để xây dựng các công trình công cộng của xã, phường, thị trấn bao gồm công trình văn hóa, thể dục, thể thao, vui chơi, giải trí công cộng, y tế, giáo dục, chợ, nghĩa trang, nghĩa địa và các công trình công cộng khác theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
  - b) Để bồi thường cho người có đất được sử dụng để xây dựng các công trình công cộng quy định tại điểm a khoản này;
  - c) Để xây dựng nhà tình nghĩa.
2. Đối với diện tích đất chưa sử dụng vào các mục đích quy định tại khoản 1 Điều này thì Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn cho hộ gia đình, cá nhân tại địa phương thuê để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản theo hình thức đấu giá để nhận thầu. Thời hạn sử dụng đất đối với mỗi lần thuê không quá năm (05) năm.

**Điều 75.** Đất sử dụng cho kinh tế trang trại

1. Đất sử dụng cho kinh tế trang trại của hộ gia đình, cá nhân quy định tại Điều 82 của Luật Đất đai bao gồm:
  - a) Đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép; đất xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt kể cả hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất; đất ương cây giống, nuôi con giống;

b) Đất làm đường đi, kênh mương trong nội bộ trang trại;

c) Đất xây dựng các cơ sở chế biến thức ăn chăn nuôi, chế biến sản phẩm nông nghiệp, lâm nghiệp, ngư nghiệp, diêm nghiệp; đất làm sân phơi, làm nhà kho; đất xây dựng cơ sở dịch vụ phục vụ trực tiếp cho sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; đất xây dựng nhà để nghỉ cho người lao động và người bảo vệ trang trại.

2. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp cho kinh tế trang trại phải sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định; trường hợp chuyển đổi mục đích sử dụng các loại đất thì phải lập phương án sản xuất, kinh doanh gắn với việc sử dụng đất trình Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xét duyệt, phải đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất và nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 76.** Đất nông nghiệp do cộng đồng dân cư sử dụng

1. Cộng đồng dân cư thuộc các dân tộc thiểu số đang sử dụng đất nông nghiệp phù hợp với phong tục tập quán thì được tiếp tục sử dụng.

2. Cộng đồng dân cư thuộc các dân tộc thiểu số có nhu cầu sử dụng đất nông nghiệp để bảo tồn bản sắc dân tộc thì được Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xem xét giao đất và không thu tiền sử dụng đất.

3. Thời hạn giao đất nông nghiệp được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 67 của Luật Đất đai.

4. Cộng đồng dân cư sử dụng đất nông nghiệp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

5. Cộng đồng dân cư thuộc các dân tộc thiểu số sử dụng đất nông nghiệp có trách nhiệm bảo vệ đất được giao, được sử dụng kết hợp để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản; không được chuyển sang sử dụng vào mục đích khác.

#### **Điều 77.** Đất có mặt nước nội địa thuộc địa phận nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

1. Bộ Thủy sản quyết định thành lập Ban Quản lý để quản lý, khai thác hồ, đầm thuộc địa phận nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định giao đất có mặt nước hồ, đầm thuộc địa phương cho Ban Quản lý.

3. Ban Quản lý được giao khoán cho tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sử dụng diện tích mặt nước để nuôi trồng, khai thác nguồn lợi thủy sản hoặc kết hợp với du lịch sinh thái.

4. Người sử dụng diện tích mặt nước để nuôi trồng và khai thác nguồn lợi thủy sản phải bảo vệ môi trường, cảnh quan.

### **Chương VIII**

#### **CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP**

#### **Điều 78.** Thời hạn sử dụng đất phi nông nghiệp khác

Thời hạn sử dụng đất phi nông nghiệp khác quy định tại điểm e khoản 5 Điều 6 của Nghị định này được quy định như sau:

1. Thời hạn là ổn định lâu dài đối với các trường hợp sau:

a) Đất có công trình thờ tự, nhà bảo tàng, nhà bảo tồn, nhà trưng bày tác phẩm nghệ thuật, cơ sở sáng tác văn hóa nghệ thuật và các công trình xây dựng khác của tư nhân không nhằm mục đích kinh doanh mà các công trình đó không gắn liền với đất ở;

b) Đất quy định tại điểm b khoản 2 Điều này mà được Nhà nước giao cho các đơn vị sự nghiệp công.

2. Thời hạn theo quy định tại khoản 3 Điều 67 của Luật Đất đai đối với các trường hợp sau:

a) Đất làm nhà nghỉ, lán, trại cho người lao động tại trang trại ở nông thôn;

b) Đất để xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất, xây dựng chuồng, trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép, xây dựng trạm, trại nghiên cứu thí nghiệm nông nghiệp, lâm nghiệp, thủy sản, xây dựng cơ sở uơm tạo cây giống, con giống, xây dựng kho, nhà để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ sản xuất thuộc khu vực đô thị mà không phải là đất Nhà nước giao cho các đơn vị sự nghiệp công.

**Điều 79.** Hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân

Hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai chỉ áp dụng khi Nhà nước giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 và trường hợp được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định tại khoản 5 Điều 87 của Luật Đất đai.

**Điều 80.** Đất ở có vườn, ao và đất nông nghiệp có vườn, ao trong khu dân cư

1. Người sử dụng đất ở có vườn, ao thuộc trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 87 của Luật Đất đai khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 6 Điều 50 của Luật Đất đai đối với diện tích được xác định là đất ở.

2. Đối với phần diện tích đất đã xây dựng nhà ở mà vượt diện tích được xác định là đất ở theo hạn mức quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 87 của Luật Đất đai thì phần diện tích vượt hạn mức đó được xác định là đất ở và phải nộp tiền sử dụng đất, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Trường hợp người sử dụng đất ở đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đất ở đã được xác định theo quy định tại Điều 87 của Luật Đất đai mà có nhu cầu mở rộng diện tích đất ở thì phải xin phép chuyển mục đích sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 45 của Nghị định này.

Trường hợp mở rộng diện tích đất ở tại khu dân cư đô thị thì ngoài việc xin phép chuyển mục đích sử dụng đất, nộp tiền sử dụng đất còn phải phù hợp với quy định tại khoản 5 Điều này.

4. Sau khi đã xác định diện tích đất ở theo quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này thì phần diện tích đất còn lại được xác định theo hiện trạng sử dụng đất.

5. Căn cứ vào quy hoạch xây dựng đô thị đã được xét duyệt, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tỷ lệ diện tích được xây dựng nhà ở trên thửa đất ở có vườn, ao phù hợp với cảnh quan đô thị.

Người sử dụng đất nông nghiệp có vườn, ao để làm nhà ở thì phải xin phép chuyển mục đích sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất.

Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh căn cứ vào quy hoạch xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, tỷ lệ diện tích được xây dựng nhà ở theo quy định tại khoản này và nhu cầu thực tế của người sử dụng đất để xem xét, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

6. Đất nông nghiệp có vườn, ao trong khu dân cư quy định tại khoản 4 Điều này là nguồn bổ sung cho đất ở.

**Điều 81.** Đất có dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán do người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thực hiện

1. Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán do người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thực hiện thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ổn định lâu dài.

2. Nhà đầu tư nộp cho Nhà nước số tiền chênh lệch giữa tiền sử dụng đất và tiền thuê đất đã trả cho Nhà nước theo quy định sau:

a) Tiền sử dụng đất được tính theo giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm nộp tiền chênh lệch;

b) Đối với nhà biệt thự thì số tiền chênh lệch phải nộp tại thời điểm bán nhà;

c) Đối với nhà chung cư thì số tiền chênh lệch phải nộp chậm nhất là tại thời điểm kết thúc dự án.

**Điều 82.** Đất sử dụng để chỉnh trang, phát triển đô thị và khu dân cư nông thôn

1. Diện tích đất phải thu hồi để chỉnh trang, phát triển đô thị, khu dân cư nông thôn phải được thể hiện trong quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết, phải được xác định cụ thể và công bố công khai tại điểm dân cư nơi có đất bị thu hồi tại thời điểm và theo thời hạn công bố quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết quy định tại Điều 27 của Nghị định này.

Đối với quy hoạch mở rộng hoặc xây dựng mới các tuyến đường giao thông đô thị và khu dân cư nông thôn thì phải xác định rõ diện tích đất sử dụng để làm đường và diện tích đất hai bên đường sẽ thu hồi để khai thác quỹ đất, tạo cảnh quan và bảo vệ môi trường.

2. Diện tích đất phải thu hồi để thực hiện quy hoạch chỉnh trang, phát triển đô thị, khu dân cư nông thôn nhưng chưa có quyết định thu hồi để thực hiện quy hoạch thì người đang sử dụng đất được tiếp tục sử dụng theo đúng mục đích đã được xác định, không được chuyển mục đích sử dụng đất, không được xây dựng mới hoặc mở rộng các công trình hiện có; trường hợp có nhu cầu sửa chữa thì phải chấp hành đúng quy định của pháp luật về xây dựng đối với khu vực đất đã quy hoạch.

**Điều 83.** Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh

1. Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh là các loại đất quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e, g, h, i và k khoản 1 Điều 89 của Luật Đất đai và đất thuộc các khu vực mà Chính phủ giao



nhệm vụ riêng cho Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý, bảo vệ và sử dụng.

2. Đất do đơn vị vũ trang nhân dân quản lý, sử dụng nhưng không thuộc loại đất được quy định tại khoản 1 Điều này thì không thuộc đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh.

3. Người sử dụng đất quốc phòng, an ninh được quy định như sau:

a) Các đơn vị trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an là người sử dụng đất đối với đất cho các đơn vị đóng quân trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản này; đất làm căn cứ quân sự; đất làm các công trình phòng thủ quốc gia, trận địa và các công trình đặc biệt về quốc phòng, an ninh; nhà công vụ của lực lượng vũ trang nhân dân; đất thuộc các khu vực mà Chính phủ giao nhiệm vụ riêng cho Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý, bảo vệ và sử dụng;

b) Các đơn vị trực tiếp sử dụng đất là người sử dụng đất đối với đất làm ga, cảng quân sự; đất làm các công trình công nghiệp, khoa học và công nghệ phục vụ trực tiếp cho quốc phòng, an ninh; đất làm kho tàng của lực lượng vũ trang nhân dân; đất làm trường bắn, thao trường, bãi thử vũ khí, bãi huỷ vũ khí; đất xây dựng nhà trường, bệnh viện, nhà an dưỡng của lực lượng vũ trang nhân dân; đất làm trại giam giữ, cơ sở giáo dục, trường giáo dưỡng do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý;

c) Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; Ban Chỉ huy quân sự huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh; Công an tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; Công an huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh; Công an phường, thị trấn; đồn biên phòng là người sử dụng đất đối với đất xây dựng trụ sở.

4. Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh phải được sử dụng đúng mục đích đã được xác định. Đối với diện tích đất không sử dụng hoặc sử dụng không đúng mục đích thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thông báo cho đơn vị sử dụng đất để đưa đất vào sử dụng đúng mục đích; sau 12 tháng kể từ ngày được thông báo, nếu đơn vị sử dụng đất không khắc phục để đưa đất vào sử dụng đúng mục đích thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thu hồi để giao cho người khác sử dụng.

5. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất trong nội bộ đất quốc phòng, an ninh theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh đã được xét duyệt thì đơn vị sử dụng đất phải xin chuyển mục đích sử dụng đất tại Sở Tài nguyên và Môi trường kèm theo ý kiến bằng văn bản của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an.

6. Đất do các đơn vị vũ trang nhân dân đang sử dụng nhưng không thuộc quy hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh đã được xét duyệt thì phải bàn giao cho địa phương quản lý.

Đối với diện tích đất do hộ gia đình cán bộ, chiến sỹ thuộc đơn vị vũ trang nhân dân sử dụng làm nhà ở phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt thì người sử dụng đất ở được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Đối với đất sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp thì phải do các doanh nghiệp quốc phòng, an ninh sử dụng và phải chuyển sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất theo phương án sản xuất, kinh doanh đã được Bộ Quốc phòng hoặc Bộ Công an xét duyệt; mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất phải được xác định trong phương án sản xuất, kinh doanh; doanh nghiệp quốc phòng, an ninh được cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất.

7. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết dứt điểm diện tích đất đang có tranh chấp để xác định người sử dụng đất.

#### **Điều 84. Đất khu công nghiệp**

1. Khu công nghiệp được thành lập trên đất mà trước đó Nhà nước đã giao, cho thuê để sản xuất, kinh doanh thì người sử dụng đất được lựa chọn hình thức sử dụng như sau:

a) Tiếp tục giữ nguyên hình thức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất; tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã được Nhà nước cho thuê đất nếu có nhu cầu thì được chuyển sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất;

b) Thuê lại đất của doanh nghiệp đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp. Số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà người sử dụng đất đã trả trước cho Nhà nước được tính vào số tiền mà doanh nghiệp đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp phải nộp cho Nhà nước và khấu trừ vào tiền thuê đất, tiền thuê kết cấu hạ tầng khu công nghiệp của nhà đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp theo thỏa thuận giữa hai bên.

2. Người có nhu cầu sử dụng đất trong khu công nghiệp được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp của doanh nghiệp đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp theo quy định sau:

a) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc thuê đất của doanh nghiệp đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp đã được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;

b) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài được thuê đất của doanh nghiệp đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp đã được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;

c) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài được thuê lại đất của doanh nghiệp đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp đã được Nhà nước cho thuê đất.

3. Người có nhu cầu sử dụng đất trong khu công nghiệp được đầu tư bằng nguồn vốn có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất theo quy định sau:

a) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

b) Tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất.

4. Người sử dụng đất trong khu công nghiệp, kể cả trường hợp thuê lại đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

5. Thời hạn sử dụng đất trong khu công nghiệp theo thời hạn của dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

Trường hợp thời hạn của dự án đầu tư dài hơn thời hạn sử dụng đất còn lại của khu công nghiệp thì doanh nghiệp đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp phải xin phép cơ

quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh thời hạn sử dụng đất cho phù hợp nhưng tổng thời hạn sử dụng đất không quá bảy mươi (70) năm và phải nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất đối với phần diện tích đất được gia hạn sử dụng.

6. Khi lập quy hoạch chi tiết xây dựng khu công nghiệp, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương căn cứ vào hiện trạng các khu dân cư tại địa phương, nhu cầu nhà ở của người lao động làm việc trong khu công nghiệp để bố trí quỹ đất cho khu chung cư, các công trình văn hoá, xã hội, dịch vụ ngoài khu công nghiệp phục vụ đời sống của người lao động làm việc trong khu công nghiệp phù hợp với quy hoạch chung của địa phương.

#### **Điều 85. Đất khu công nghệ cao**

1. Ban Quản lý khu công nghệ cao lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết chung cho toàn khu công nghệ cao và trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất xét duyệt.

Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giao đất một lần cho Ban Quản lý khu công nghệ cao để tổ chức xây dựng, phát triển khu công nghệ cao theo quy hoạch đã được xét duyệt. Ban Quản lý khu công nghệ cao được giao lại đất theo hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Ban Quản lý khu công nghệ cao giao lại đất, cho thuê đất theo quy định sau:

a) Giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; cho thuê đất miễn nộp tiền thuê đất đối với tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài sử dụng đất trong khu công nghệ cao để xây dựng hạ tầng kỹ thuật chung của khu công nghệ cao; để xây dựng khu đào tạo, khu nghiên cứu phát triển và ứng dụng công nghệ cao; để xây dựng khu ươm tạo doanh nghiệp công nghệ cao nhằm hỗ trợ các hoạt động nghiên cứu, sản xuất thử, hình thành doanh nghiệp sản xuất sản phẩm công nghệ cao.

Người được giao đất không thu tiền sử dụng đất, người thuê đất được miễn nộp tiền thuê đất có quyền bán, cho thuê, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn đối với tài sản đã đầu tư trên đất; không được quyền chuyển nhượng, cho thuê hoặc cho thuê lại, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn đối với quyền sử dụng đất;

b) Giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất đối với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; cho thuê đất đối với tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài để xây dựng kinh doanh các công trình hạ tầng kỹ thuật khu công nghệ cao, nhà xưởng, cơ sở dịch vụ công nghệ cao và sản xuất, kinh doanh sản phẩm công nghệ cao, dịch vụ dân sinh, xây dựng nhà ở để cho thuê.

3. Người sử dụng đất trong khu công nghệ cao được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuê đất, thuê lại đất của doanh nghiệp phát triển khu công nghệ cao, doanh nghiệp phát triển hạ tầng theo quy định sau:

a) Trường hợp doanh nghiệp phát triển khu công nghệ cao, doanh nghiệp phát triển hạ tầng được giao đất có thu tiền sử dụng đất thì tổ chức kinh tế, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuê đất; tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài được thuê đất;

b) Trường hợp doanh nghiệp phát triển khu công nghệ cao, doanh nghiệp phát triển hạ tầng được

Ban Quản lý khu công nghệ cao cho thuê đất thì người có nhu cầu sử dụng đất trong khu công nghệ cao được thuê lại đất của doanh nghiệp phát triển khu công nghệ cao, doanh nghiệp phát triển hạ tầng.

4. Người sử dụng đất trong khu công nghệ cao phải sử dụng đất đúng mục đích được ghi trong quyết định giao lại đất hoặc trong hợp đồng thuê đất.

5. Tổ chức, cá nhân được Ban Quản lý khu công nghệ cao giao lại đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở chỉ được quyền cho thuê nhà ở đã xây dựng.

#### **Điều 86. Đất khu kinh tế**

1. Ban Quản lý khu kinh tế lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết theo quy định tại khoản 8 Điều 15 của Nghị định này, trong đó xác định rõ ranh giới sử dụng đất giữa khu phi thuế quan, khu thuế quan và trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất xét duyệt.

Sau khi quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu kinh tế đã được xét duyệt, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chỉ đạo thực hiện việc thu hồi đất đối với diện tích đất được quy hoạch để xây dựng khu phi thuế quan và các khu công nghiệp thuộc khu thuế quan; thu hồi đất theo kế hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt đối với diện tích đất còn lại thuộc khu thuế quan.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giao đất cho Ban Quản lý khu kinh tế để tổ chức xây dựng khu kinh tế theo quy định sau:

a) Giao đất một lần cho Ban Quản lý khu kinh tế để xây dựng khu phi thuế quan; khu công nghiệp thuộc khu thuế quan của khu kinh tế;

b) Giao đất theo kế hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt của khu kinh tế đối với diện tích đất còn lại phải thu hồi thuộc khu thuế quan.

3. Ban Quản lý khu kinh tế có trách nhiệm thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với diện tích đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi để giao cho mình trước khi giao lại đất, cho thuê đất. Ban Quản lý khu kinh tế được giao đất có thu tiền sử dụng đất, giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất cho người có nhu cầu sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Thời hạn sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh trong khu kinh tế là không quá bảy mươi (70) năm.

4. Ban Quản lý khu kinh tế quyết định mức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, mức miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo từng dự án nhằm bảo đảm khuyến khích đầu tư trên cơ sở giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định đối với trường hợp giao lại đất, cho thuê đất mà không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất.

5. Người sử dụng đất trong khu kinh tế được đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở, kết cấu hạ tầng, được sản xuất kinh doanh, hoạt động dịch vụ và có các quyền, nghĩa vụ tương ứng với hình thức được giao đất, thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

6. Ban Quản lý khu kinh tế thực hiện nhiệm vụ lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết, giao lại đất, cho thuê đất đối với đất đã thu hồi; các nhiệm vụ khác về quản lý

đất đai trong khu kinh tế do cơ quan hành chính các cấp thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

**Điều 87.** Đất để thực hiện dự án xây dựng - chuyển giao (BT) và dự án xây dựng - kinh doanh - chuyển giao (BOT)

1. Nhà nước giao cho nhà đầu tư quản lý diện tích đất để thực hiện dự án xây dựng - chuyển giao (BT); nhà đầu tư không phải trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong thời gian xây dựng công trình theo dự án được xét duyệt và có trách nhiệm bảo toàn diện tích đất được giao quản lý, sử dụng theo đúng mục đích đã ghi trong dự án.

Thời hạn chuyển giao dự án phải thực hiện đúng theo thời hạn ghi trong dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc thời hạn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép kéo dài thời hạn chuyển giao. Trường hợp quá thời hạn phải chuyển giao mà nhà đầu tư chưa chuyển giao thì phải thuê đất của Nhà nước, thời điểm thuê đất được tính từ thời điểm kết thúc thời gian xây dựng công trình theo dự án đã được xét duyệt.

2. Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất đối với nhà đầu tư để thực hiện dự án xây dựng - kinh doanh - chuyển giao (BOT); nhà đầu tư được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của Chính phủ.

3. Người nhận chuyển giao công trình để sử dụng và khai thác thì được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc giao để quản lý diện tích đất có công trình đó theo quy định của pháp luật về đất đai.

**Điều 88.** Đất cụm công nghiệp nhỏ, làng nghề

1. Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh chỉ đạo việc lập và xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết đồng thời với quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, cụm công nghiệp nhỏ, làng nghề phù hợp với yêu cầu phát triển sản xuất và bảo vệ môi trường.

2. Đất nông nghiệp trong làng nghề truyền thống được ưu tiên sử dụng vào mục đích mở rộng cơ sở sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp và cơ sở xử lý chất thải; khi chuyển mục đích sử dụng đất phải được phép của Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, người sử dụng đất được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ.

3. Chế độ sử dụng đất trong cụm công nghiệp nhỏ được thực hiện như chế độ sử dụng đất trong khu công nghiệp quy định tại Điều 90 của Luật Đất đai và Điều 84 của Nghị định này.

**Điều 89.** Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản

1. Tổ chức, cá nhân được phép thăm dò, khai thác khoáng sản được Nhà nước cho thuê đất; trường hợp thăm dò khoáng sản không ảnh hưởng đến việc sử dụng đất hoặc khai thác khoáng sản mà không ảnh hưởng lớp đất mặt hoặc không ảnh hưởng đến mặt đất thì không phải thuê đất.

2. Tổ chức, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất làm mặt bằng để chế biến khoáng sản được lựa chọn hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất, thuê đất của tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân khác.

3. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho thuê đất và có thẩm quyền cấp phép thăm dò, khai thác khoáng sản thì việc cấp phép được thực hiện đồng thời với việc quyết định cho thuê đất.

Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho thuê đất mà không có thẩm quyền cấp phép

thăm dò, khai thác khoáng sản thì việc quyết định cho thuê đất được thực hiện sau khi người có nhu cầu sử dụng đất đã được cấp phép thăm dò, khai thác khoáng sản.

4. Người sử dụng đất cho hoạt động khoáng sản phải thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường, xử lý chất thải và các biện pháp khác để không gây thiệt hại cho người sử dụng đất trong khu vực và xung quanh; khi kết thúc việc thăm dò, khai thác khoáng sản, người sử dụng đất có trách nhiệm trả lại đất đúng với trạng thái được quy định trong hợp đồng thuê đất.

**Điều 90.** Đất để khai thác nguyên liệu cho sản xuất gạch ngói, làm đồ gốm

1. Việc sử dụng đất để khai thác nguyên liệu cho sản xuất gạch ngói, làm đồ gốm phải tận dụng các loại đất đồi, gò không canh tác, đất bãi hoang, đất lòng sông hoặc ao, hồ cạn khơi sâu, đất ven sông ngòi không sản xuất nông nghiệp, đất đê bồi không còn sử dụng, đất do cải tạo đồng ruộng.

2. Nghiêm cấm sử dụng những loại đất sau đây để khai thác làm nguyên liệu cho sản xuất gạch ngói, làm đồ gốm:

a) Đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng hoặc được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định bảo vệ;

b) Đất nằm trong phạm vi hành lang bảo vệ an toàn công trình.

3. Căn cứ đề cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho thuê đất sử dụng vào mục đích khai thác làm nguyên liệu cho sản xuất gạch ngói, làm đồ gốm bao gồm:

a) Giấy đăng ký kinh doanh ngành nghề sản xuất gạch ngói, làm đồ gốm hoặc giấy phép đầu tư sản xuất gạch ngói, làm đồ gốm do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp;

b) Nhu cầu sử dụng đất phù hợp với dự án đầu tư hoặc năng lực sản xuất của cơ sở sản xuất gạch, ngói, làm đồ gốm;

c) Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt.

4. Trong quá trình sử dụng đất để khai thác nguyên liệu cho sản xuất gạch ngói, làm đồ gốm, người sử dụng đất phải áp dụng các biện pháp công nghệ thích hợp để khai thác sử dụng đất hợp lý, tiết kiệm; phải thực hiện các biện pháp cần thiết để không gây thiệt hại cho sản xuất, đời sống của những người sử dụng đất xung quanh và không ảnh hưởng xấu đến môi trường.

**Điều 91.** Đất sử dụng vào mục đích công cộng

1. Người sử dụng đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh thì được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất, được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của Chính phủ.

2. Người sử dụng đất xây dựng công trình công cộng không có mục đích kinh doanh thì được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

3. Nhà nước giao đất để quản lý mà không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau:

a) Đất để xây dựng công trình đường giao thông, cầu, cống, vỉa hè, bến phà; hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, hệ thống công trình thủy lợi, đê, đập; quảng trường, tượng đài, bia tưởng

niệm;

b) Đất sử dụng vào mục đích công cộng giao cho Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn quản lý.

4. Các trường hợp sử dụng đất vào mục đích xây dựng công trình công cộng không thuộc quy định tại khoản 3 Điều này thì người sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**Điều 92.** Đất xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn

1. Đất hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định mà công trình không sử dụng lớp đất mặt thì chỉ phải thuê đất trong thời gian thi công xây dựng công trình.

2. Căn cứ vào quy định về phạm vi của hành lang bảo vệ công trình đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, tổ chức trực tiếp quản lý công trình có hành lang bảo vệ an toàn có trách nhiệm chủ trì phối hợp với Ủy ban nhân dân nơi có công trình xây dựng phương án cắm mốc giới xác định hành lang bảo vệ an toàn cụ thể và trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có công trình phê duyệt; đồng thời thông báo cho Ủy ban nhân dân các cấp nơi có công trình biết để phối hợp bảo vệ hành lang an toàn công trình.

3. Trong thời hạn không quá ba mươi (30) ngày làm việc, kể từ ngày được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phê duyệt phương án cắm mốc giới xác định hành lang bảo vệ an toàn, tổ chức trực tiếp quản lý công trình có hành lang bảo vệ an toàn có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có công trình trong việc công bố công khai mốc giới hành lang bảo vệ an toàn công trình và cắm mốc giới trên thực địa, bàn giao mốc giới cho Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có công trình để quản lý.

4. Tổ chức trực tiếp quản lý công trình có hành lang bảo vệ an toàn có trách nhiệm chủ trì phối hợp với Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn và Phòng Tài nguyên và Môi trường nơi có công trình rà soát hiện trạng sử dụng đất trong phạm vi hành lang bảo vệ an toàn công trình để kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết theo quy định sau:

a) Trường hợp sử dụng đất có ảnh hưởng đến việc bảo vệ an toàn công trình hoặc trường hợp hoạt động của công trình có ảnh hưởng trực tiếp đến đời sống, sức khỏe của người sử dụng đất thì cơ quan có chức năng quản lý nhà nước đối với công trình tiến hành thẩm định mức độ ảnh hưởng, nếu phải thu hồi đất thì đề nghị Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền để quyết định thu hồi đất đó. Người có đất bị thu hồi được bồi thường, hỗ trợ đối với đất và tài sản gắn liền với đất đã có từ trước khi hành lang an toàn công trình được công bố theo quy định của pháp luật.

Trường hợp việc sử dụng đất gây ảnh hưởng đến việc bảo vệ an toàn công trình thì chủ công trình và người sử dụng đất phải có biện pháp khắc phục. Chủ công trình phải chịu trách nhiệm đối với việc khắc phục đó; nếu không khắc phục được thì Nhà nước thu hồi đất và người bị thu hồi đất được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật;

b) Trường hợp sử dụng đất không thuộc quy định tại điểm a khoản này thì người đang sử dụng đất trong hành lang bảo vệ an toàn công trình được tiếp tục sử dụng đất theo đúng mục đích đã được xác định và phải tuân theo các quy định về bảo vệ an toàn công trình;

c) Đất trong hành lang an toàn công trình được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại các Điều 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 và 55 của Nghị định này, trừ trường

hợp phải di dời hoặc thu hồi mà đã có quyết định di dời hoặc quyết định thu hồi đất.

Người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ được sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản này.

5. Cơ quan, tổ chức trực tiếp quản lý công trình có hành lang bảo vệ an toàn chịu trách nhiệm chính về việc bảo vệ an toàn công trình. Trường hợp hành lang bảo vệ an toàn công trình bị lấn, bị chiếm, sử dụng trái phép thì phải kịp thời báo cáo và yêu cầu Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có hành lang bảo vệ an toàn công trình để xử lý.

6. Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp nơi có công trình có hành lang bảo vệ an toàn có trách nhiệm sau:

a) Phát hiện và xử lý kịp thời những trường hợp lấn, chiếm, sử dụng trái phép phần đất thuộc phạm vi hành lang bảo vệ an toàn công trình; ngăn chặn kịp thời các công trình xây dựng trái phép trên đất hành lang bảo vệ an toàn công trình; buộc người có hành vi vi phạm khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm;

b) Phối hợp với cơ quan, tổ chức trực tiếp quản lý công trình trong việc tuyên truyền, phổ biến pháp luật về bảo vệ an toàn công trình; phối hợp với cơ quan, tổ chức trực tiếp quản lý công trình trong việc công bố mốc giới hành lang bảo vệ an toàn công trình;

c) Trường hợp để xảy ra hiện tượng lấn, chiếm, sử dụng trái phép phần đất thuộc phạm vi hành lang bảo vệ an toàn công trình tại địa phương thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp phải liên đới chịu trách nhiệm theo qui định của pháp luật.

### **Điều 93.** Đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh

1. Đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng hoặc được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định bảo vệ phải được quản lý nghiêm ngặt theo quy định sau:

a) Đối với di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh do tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư trực tiếp quản lý thì người quản lý chịu trách nhiệm chính trong việc quản lý đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh theo quy định của pháp luật về di sản văn hoá.

Trường hợp đất bị lấn, bị chiếm hoặc chủ sở hữu di tích sử dụng đất không đúng mục đích, trái pháp luật thì Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất có trách nhiệm phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời;

b) Đối với di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh không thuộc quy định tại điểm a khoản này thì Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh chịu trách nhiệm chính trong việc quản lý diện tích đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh.

Trường hợp đất bị lấn, bị chiếm, sử dụng không đúng mục đích, sử dụng trái pháp luật thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất có trách nhiệm phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời.

2. Đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh bị lấn, bị chiếm, sử dụng không đúng mục đích xảy ra trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì chủ sở hữu di tích, tổ chức hoặc Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn được giao quản lý di tích có trách nhiệm báo cáo Ủy ban nhân dân



huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh để xử lý dứt điểm.

3. Việc chuyển mục đích sử dụng đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh sang sử dụng vào mục đích khác phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt và phải thực hiện theo quy định sau:

a) Đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh đã được Bộ Văn hoá - Thông tin xếp hạng thì trước khi Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất phải có ý kiến chấp thuận bằng văn bản của Bộ trưởng Bộ Văn hoá - Thông tin;

b) Đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh đã được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định bảo vệ thì trước khi Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất phải có ý kiến chấp thuận bằng văn bản của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

#### **Điều 94. Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa**

1. Việc bố trí khu đất để xây dựng nghĩa trang, nghĩa địa mới phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tiêu chuẩn, định mức sử dụng đất mai táng bảo đảm tiết kiệm đất; tổ chức và có chính sách khuyến khích việc an táng người chết không sử dụng đất.

3. Nghiêm cấm việc lập nghĩa trang, nghĩa địa riêng trái với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt.

### **Chương IX**

#### **QUẢN LÝ VÀ ĐƯA ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG VÀO SỬ DỤNG**

##### **Điều 95. Quản lý đất chưa sử dụng**

Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm quản lý chặt chẽ quỹ đất chưa sử dụng và việc đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng tại địa phương theo quy định sau:

1. Khi thống kê, kiểm kê đất đai thì đất chưa sử dụng được chia thành ba (03) loại gồm đất bằng chưa sử dụng, đất đồi núi chưa sử dụng, núi đá không có rừng cây.

Đối với mỗi loại đất cần xác định rõ diện tích đất mà Nhà nước chưa đưa vào sử dụng nhưng đang bị bao chiếm trái pháp luật.

2. Khi thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai cần xác định rõ diện tích đất đã được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất nhưng đang trong tình trạng hoang hoá để thu hồi, bổ sung vào quỹ đất chưa sử dụng của địa phương.

3. Khi lập quy hoạch sử dụng đất phải xác định rõ quỹ đất chưa sử dụng sẽ được đưa vào sử dụng trong kỳ quy hoạch đó; khi lập kế hoạch sử dụng đất phải xác định rõ tiến độ hàng năm đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng.

##### **Điều 96. Biện pháp đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng theo kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt**

1. Giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với đất chưa sử dụng tại vùng biên giới, hải đảo, vùng

sâu, vùng xa, vùng cao, vùng nhiều đất nhưng ít dân cho đơn vị vũ trang nhân dân, đơn vị thanh niên xung phong, tổ chức kinh tế để khai hoang đưa vào sử dụng.

2. Giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp lao động nông nghiệp tại địa phương mà chưa được giao đất hoặc thiếu đất sản xuất để cải tạo, sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối theo hạn mức giao đất quy định tại Điều 70 của Luật Đất đai và khoản 4 Điều 69 của Nghị định này.

Trường hợp vượt hạn mức giao đất theo quy định tại khoản 4 Điều 69 của Nghị định này thì hộ gia đình, cá nhân phải thuê đất đối với diện tích đất vượt hạn mức.

3. Cho thuê đất chưa sử dụng đối với hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp tại địa phương và các địa phương khác để cải tạo, sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

4. Giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất chưa sử dụng đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; cho thuê đất đối với tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư sản xuất kinh doanh nông nghiệp hoặc phi nông nghiệp.

5. Nhà nước có chính sách đầu tư cơ sở hạ tầng đối với vùng biên giới, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng cao, vùng nhiều đất nhưng ít dân, vùng có điều kiện tự nhiên khó khăn để thực hiện kế hoạch đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng cho mục đích sản xuất nông nghiệp.

Nhà nước có chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất chưa sử dụng để cải tạo đưa vào sử dụng.

#### **Điều 97. Đất tự khai hoang, đất chưa sử dụng bị bao chiếm**

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang mà đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt, không có tranh chấp, sử dụng đất có hiệu quả thì được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 70 của Luật Đất đai; trường hợp vượt hạn mức thì được tính thêm hạn mức quy định tại khoản 5 Điều 70 của Luật Đất đai và khoản 4 Điều 69 của Nghị định này; nếu vượt hạn mức đã tính thêm thì phải chuyển sang thuê đất đối với diện tích vượt hạn mức. Tất cả các trường hợp nêu tại khoản này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp do tự khai hoang thì việc công nhận quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại khoản 6 Điều 50 của Luật Đất đai.

3. Tổ chức đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang thì việc công nhận quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 49 của Nghị định này.

4. Tổ chức đang sử dụng đất phi nông nghiệp do tự khai hoang thì việc công nhận quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại các Điều 51, 52 và 53 của Nghị định này.

5. Trường hợp đất chưa sử dụng bị bao chiếm nhưng không đầu tư cải tạo để đưa vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất.

## **Chương X**

## QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

**Điều 98.** Thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất

1. Thời điểm người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với đất do Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, cho thuê, cho phép chuyển mục đích sử dụng phải nộp tiền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Trường hợp người sử dụng đất không được phép chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc không được ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì chỉ được thực hiện các quyền của người sử dụng đất kể từ khi thực hiện xong nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;

b) Trường hợp người sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc cho ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì được thực hiện các quyền của người sử dụng đất kể từ khi có quyết định đó;

c) Trường hợp người sử dụng đất được chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật thì được thực hiện các quyền của người sử dụng đất kể từ khi có quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, ký hợp đồng thuê đất.

2. Thời điểm hộ gia đình, cá nhân được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với đất do Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất được xác định từ khi quyết định giao đất có hiệu lực thi hành.

3. Thời điểm người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với đất chuyển hình thức thuê đất sang hình thức giao đất được xác định từ khi thực hiện xong nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

4. Thời điểm người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với đất được miễn, giảm nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật được xác định từ khi có quyết định giao đất, ký hợp đồng thuê đất.

5. Thời điểm người thực hiện dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán và cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 101 của Nghị định này.

**Điều 99.** Nhận quyền sử dụng đất

1. Người nhận quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân được nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp thông qua chuyển đổi quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 113 của Luật Đất đai và Điều 102 của Nghị định này;

b) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được nhận quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trừ trường hợp quy định tại Điều 103 của Nghị định này; người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế;

c) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư được nhận quyền sử dụng đất thông qua nhận

tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 110 và khoản 6 Điều 113 của Luật Đất đai trừ trường hợp quy định tại Điều 103 của Nghị định này;

d) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư được nhận quyền sử dụng đất thông qua nhận thừa kế quyền sử dụng đất;

đ) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc trường hợp quy định tại Điều 121 của Luật Đất đai được nhận quyền sử dụng đất ở thông qua mua nhà ở, nhận thừa kế nhà ở, được tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở;

e) Tổ chức kinh tế là pháp nhân mới được hình thành thông qua góp vốn bằng quyền sử dụng đất được nhận quyền sử dụng đất từ người tham gia góp vốn;

g) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận quyền sử dụng đất thông qua việc Nhà nước giao đất;

h) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài được nhận quyền sử dụng đất thông qua việc Nhà nước cho thuê đất;

i) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo được nhận quyền sử dụng đất thông qua việc Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với đất đang được sử dụng ổn định;

k) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài được nhận quyền sử dụng đất theo kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp, bảo lãnh để xử lý nợ; quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai; quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật; văn bản về việc chia tách quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật đối với hộ gia đình hoặc nhóm người có quyền sử dụng đất chung;

l) Tổ chức là pháp nhân mới được hình thành thông qua việc chia tách hoặc sáp nhập theo quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền hoặc văn bản về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức kinh tế phù hợp với pháp luật được nhận quyền sử dụng đất từ các tổ chức là pháp nhân bị chia tách hoặc sáp nhập.

2. Người nhận chuyển quyền sử dụng đất phải sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định trong thời hạn sử dụng đất.

3. Hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại nơi đăng ký hộ khẩu thường trú và tại địa phương khác trừ trường hợp quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 103 và Điều 104 của Nghị định này.

Tổ chức kinh tế có nhu cầu sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh thì được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại nơi đăng ký kinh doanh và tại địa phương khác trừ trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 103 của Nghị định này.

Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại khoản này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không phụ thuộc vào điều kiện về nơi đăng ký hộ khẩu, nơi đăng ký kinh doanh.

**Điều 100.** Điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư, phương án sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp

1. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư, phương án sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp khi có các điều kiện sau:

a) Mục đích sử dụng diện tích đất nhận chuyển nhượng phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt;

b) Được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, xác định thời hạn sử dụng đất đồng thời với việc xét duyệt nhu cầu sử dụng đất theo những căn cứ quy định tại Điều 30 của Nghị định này;

c) Phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với việc chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 36 của Luật Đất đai và quy định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất.

2. Đối với các dự án đầu tư, phương án sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp mà người sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng trong quyết định xét duyệt dự án hoặc trong quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất chưa xác định thời hạn sử dụng đất thì thời hạn sử dụng đất là 50 năm kể từ ngày quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất có hiệu lực thi hành.

**Điều 101.** Điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc cho thuê

1. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc cho thuê chỉ được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án được xét duyệt; trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở có dự án thành phần thì được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi đã hoàn thành việc đầu tư theo dự án thành phần của dự án đầu tư được xét duyệt; không cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức bán nền mà chưa xây dựng nhà ở.

2. Trường hợp người thực hiện dự án đầu tư không thể tiếp tục thực hiện dự án thì Nhà nước thu hồi đất; phần còn lại của tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, giá trị đã đầu tư trên đất thuộc sở hữu của người bị thu hồi đất được giải quyết theo quy định tại Điều 35 của Nghị định này.

**Điều 102.** Trường hợp được chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp

Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp do được Nhà nước giao đất hoặc do chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác thì được chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp đó cho hộ gia đình, cá nhân khác trong cùng xã, phường, thị trấn để thuận lợi cho sản xuất nông nghiệp.

Hộ gia đình, cá nhân chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp theo chủ trương chung về "dồn điền đổi thửa" thì không phải nộp thuế thu nhập từ việc chuyển quyền sử dụng đất, lệ phí trước bạ, lệ phí địa chính.

**Điều 103.** Trường hợp không được nhận chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân không được nhận chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất

đối với trường hợp mà pháp luật không cho phép chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất.

2. Tổ chức kinh tế không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyên trồng lúa nước, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, trừ trường hợp được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt.

3. Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất chuyên trồng lúa nước.

4. Hộ gia đình, cá nhân không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất nông nghiệp trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng; trong khu vực rừng phòng hộ nếu không sinh sống trong khu vực rừng đặc dụng, rừng phòng hộ đó.

**Điều 104.** Trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện

1. Hộ gia đình, cá nhân đã được Nhà nước giao đất lần đầu đối với đất nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất, đất ở được miễn tiền sử dụng đất mà đã chuyển nhượng và không còn đất sản xuất, không còn đất ở, nếu được Nhà nước giao đất lần thứ hai đối với đất nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất, đất ở được miễn tiền sử dụng đất thì không được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất trong thời hạn 10 năm kể từ ngày được giao đất lần thứ hai.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống xen kẽ trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng nhưng chưa có điều kiện chuyển ra khỏi phân khu đó thì chỉ được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất rừng kết hợp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản cho hộ gia đình, cá nhân sinh sống trong phân khu đó.

3. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất ở, đất sản xuất nông nghiệp trong khu vực rừng phòng hộ thì chỉ được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất sản xuất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ đó.

**Điều 105.** Trường hợp đất nông nghiệp vượt hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất

Việc xử lý diện tích đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển quyền sử dụng đất vượt hạn mức theo quy định của Ủy ban Thường vụ Quốc hội được thực hiện theo quy định sau:

1. Phòng Tài nguyên và Môi trường nơi hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển quyền sử dụng đất mà không có hộ khẩu thường trú có trách nhiệm thông báo cho Phòng Tài nguyên và Môi trường nơi hộ gia đình, cá nhân đăng ký hộ khẩu thường trú về diện tích đất nông nghiệp nhận chuyển quyền sử dụng đất tại địa phương.

2. Phòng Tài nguyên và Môi trường nơi hộ gia đình, cá nhân đăng ký hộ khẩu thường trú có trách nhiệm tính tổng diện tích đất nông nghiệp nhận chuyển quyền sử dụng đất để xác định diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất và báo cáo Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định.

3. Đối với diện tích đất nông nghiệp nhận chuyển quyền sử dụng đất mà vượt hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất do Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định thì việc chuyển sang thuê đất thực hiện theo quy định của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Trong khi Ủy ban Thường vụ Quốc hội chưa quy định về hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng

đất thì diện tích đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân do nhận chuyển quyền không phải chuyển sang thuê đất.

4. Đối với diện tích đất nông nghiệp của hộ gia đình do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế mà vượt hạn mức sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 1993 và đã chuyển sang thuê đất nhưng không vượt hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất do Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định thì không phải chuyển sang thuê đất đó kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2004; thời hạn sử dụng đất là thời hạn còn lại của thời hạn giao đất.

Trong khi Ủy ban Thường vụ Quốc hội chưa quy định về hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất thì diện tích đất nông nghiệp của hộ gia đình do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế không phải chuyển sang thuê đất.

5. Phòng Tài nguyên và Môi trường nơi đăng ký hộ khẩu thường trú của người nhận chuyển quyền sử dụng đất vượt hạn mức có trách nhiệm thông báo cho người đó biết diện tích đất nông nghiệp phải chuyển sang thuê; người nhận chuyển quyền sử dụng đất vượt hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất được quyền lựa chọn thửa đất chuyển sang thuê.

**Điều 106.** Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất

1. Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phi nông nghiệp hợp pháp từ tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân do được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc từ hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Trường hợp tiền trả cho việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì không phải nộp tiền sử dụng đất, không phải chuyển sang thuê đất và có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật Đất đai;

b) Trường hợp tiền trả cho việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng phải chuyển sang thuê đất và có các quyền, nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 111 của Luật Đất đai; nếu tổ chức kinh tế lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định và có các quyền, nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật Đất đai;

c) Thời hạn sử dụng đất là thời hạn còn lại của thời hạn sử dụng đất trước khi nhận chuyển nhượng đối với trường hợp đất trước khi nhận chuyển nhượng được sử dụng có thời hạn; thời hạn sử dụng đất là ổn định lâu dài đối với trường hợp đất trước khi nhận chuyển nhượng được sử dụng ổn định lâu dài.

2. Tổ chức kinh tế đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp kèm theo chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 được quy định như sau:

a) Trường hợp tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng, chuyển mục đích sử dụng đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì không phải nộp tiền sử dụng đất, không phải chuyển sang thuê đất và có các quyền, nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật Đất đai;

b) Trường hợp tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng, chuyển mục đích sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì tổ chức kinh tế phải chuyển sang thuê đất và có các quyền, nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 111 của Luật Đất đai; nếu tổ chức kinh tế lựa chọn hình thức giao

đất có thu tiền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất đối với loại đất đã chuyển mục đích sử dụng theo giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định và có các quyền, nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật Đất đai;

c) Thời hạn sử dụng đất là thời hạn của dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

**Điều 107.** Quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp là pháp nhân mới được hình thành do góp vốn bằng quyền sử dụng đất

1. Doanh nghiệp được hình thành do các bên là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì không phải chuyển sang thuê đất, có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật Đất đai trong các trường hợp sau:

a) Đất của tổ chức kinh tế góp vốn do được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã nộp không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước;

b) Đất của tổ chức kinh tế góp vốn do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải là đất thuê của Nhà nước mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước;

c) Đất của hộ gia đình, cá nhân góp vốn mà không phải là đất thuê của Nhà nước.

2. Doanh nghiệp được hình thành do liên doanh giữa tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài với tổ chức kinh tế trong nước góp vốn bằng quyền sử dụng đất thuộc trường hợp quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều này thì doanh nghiệp liên doanh không phải chuyển sang thuê đất, có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật Đất đai.

3. Doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà được sử dụng giá trị quyền sử dụng đất như ngân sách nhà nước cấp cho doanh nghiệp không phải ghi nhận nợ và không phải hoàn trả tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai để góp vốn liên doanh với tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thì doanh nghiệp liên doanh không phải thuê đất và có quyền, nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật Đất đai. Giá trị quyền sử dụng đất là phần vốn của Nhà nước đóng góp vào doanh nghiệp liên doanh.

4. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất góp vốn bằng quyền sử dụng đất với tư cách là tổ chức kinh tế trong nước vào liên doanh với tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thì doanh nghiệp liên doanh không phải chuyển sang thuê đất, có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật Đất đai.

5. Doanh nghiệp liên doanh mà bên Việt Nam góp vốn bằng quyền sử dụng đất nay chuyển thành doanh nghiệp có một trăm phần trăm (100%) vốn nước ngoài thì doanh nghiệp một trăm phần trăm (100%) vốn nước ngoài phải thuê đất của Nhà nước, có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 119 của Luật Đất đai.

**Điều 108.** Quyền của doanh nghiệp liên doanh có vốn đầu tư nước ngoài đã thuê đất của hộ gia đình, cá nhân nay chuyển thành doanh nghiệp có một trăm phần trăm (100%) vốn nước ngoài

1. Doanh nghiệp liên doanh có vốn đầu tư nước ngoài đã thuê đất của hộ gia đình, cá nhân nay chuyển thành doanh nghiệp có một trăm phần trăm (100%) vốn nước ngoài thì được tiếp tục thực



hiện hợp đồng thuê đất đã ký kết và phải sử dụng đất theo đúng mục đích đã được xác định.

2. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm theo dõi hiệu quả sử dụng đất đối với trường hợp doanh nghiệp có một trăm phần trăm (100%) vốn nước ngoài thuê đất của hộ gia đình, cá nhân như mô hình thử nghiệm và tổng kết để báo cáo Chính phủ.

**Điều 109.** Quyền sử dụng đất của hợp tác xã khi bị giải thể, phá sản

Việc giải quyết đất của hợp tác xã khi bị giải thể, phá sản được thực hiện theo quy định sau:

1. Đối với đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất; được Nhà nước cho thuê; được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, mua tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác mà tiền sử dụng đất, tiền mua tài sản, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì Nhà nước thu hồi đất đó;

2. Đối với đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, mua tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác mà tiền sử dụng đất, tiền mua tài sản, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước; đất do xã viên góp quyền sử dụng vào hợp tác xã thì Nhà nước không thu hồi đất đó, quyền sử dụng đất là tài sản của hợp tác xã và được xử lý theo điều lệ của hợp tác xã hoặc Nghị quyết của Đại hội xã viên.

**Điều 110.** Quyền của người sử dụng đất xây dựng nhà chung cư

1. Tổ chức kinh tế sử dụng đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất hoặc được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất, tiền đã trả cho việc nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước để đầu tư xây dựng kinh doanh nhà chung cư theo dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt có các quyền và nghĩa vụ sau:

a) Quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật Đất đai;

b) Bán, tặng cho, cho thuê căn hộ của nhà chung cư;

c) Thế chấp, bảo lãnh bằng các căn hộ của nhà chung cư không thuộc trường hợp quy định tại điểm b khoản này;

d) Giá trị quyền sử dụng đất xây dựng nhà chung cư không được tính vào giá căn hộ của nhà chung cư khi bán, cho thuê; quyền sử dụng đất không được sử dụng để thế chấp, bảo lãnh, góp vốn.

2. Tổ chức kinh tế sử dụng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất, tiền đã trả cho việc nhận quyền sử dụng đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước; người Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất để đầu tư xây dựng kinh doanh nhà chung cư theo dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt có các quyền và nghĩa vụ sau:

a) Quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật Đất đai;

b) Quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật Đất đai;

c) Giá trị quyền sử dụng đất xây dựng nhà chung cư được tính vào giá căn hộ của nhà chung cư

khi bán, cho thuê.

3. Hộ gia đình, cá nhân nhận quyền sử dụng đất thông qua chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng kinh doanh nhà chung cư theo dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được xét duyệt có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài sử dụng đất được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê để đầu tư xây dựng kinh doanh nhà chung cư theo dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt có các quyền và nghĩa vụ sau:

a) Quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 3 Điều 119 của Luật Đất đai;

b) Quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 81 của Nghị định này.

**Điều 111.** Quyền và nghĩa vụ của nhóm người sử dụng đất mà quyền sử dụng đất là tài sản chung

1. Nhóm người sử dụng đất gồm nhiều thành viên là tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân mà quyền sử dụng đất là tài sản chung có các quyền và nghĩa vụ như sau:

a) Trường hợp các thành viên của nhóm chỉ gồm hộ gia đình, cá nhân thì nhóm người sử dụng đất có quyền và nghĩa vụ như quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân quy định tại Điều 113 của Luật Đất đai;

b) Trường hợp trong nhóm có thành viên là tổ chức kinh tế thì nhóm người sử dụng đất có quyền và nghĩa vụ như quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế quy định tại Điều 112 của Luật Đất đai.

2. Việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của nhóm người sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này được quy định như sau:

a) Trường hợp quyền sử dụng đất của nhóm mà phân chia được theo phần thì từng thành viên của nhóm được thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình đối với phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng;

b) Trường hợp quyền sử dụng đất của nhóm mà không chia được theo phần thì do người đại diện của nhóm thực hiện quyền và nghĩa vụ.

Từng thành viên của nhóm được uỷ nhiệm cho người đại diện của nhóm để thực hiện quyền và nghĩa vụ quy định tại điểm a khoản này theo quy định của pháp luật về dân sự;

c) Khi thực hiện quyền và nghĩa vụ của nhóm quy định tại điểm b khoản này, người đại diện phải có văn bản đồng ý của tất cả các thành viên của nhóm kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các thành viên của nhóm.

**Điều 112.** Giải quyết trường hợp Nhà nước đã mượn đất của hộ gia đình, cá nhân

1. Cơ quan nhà nước đã mượn đất của hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 1 Điều 116 của Luật Đất đai là cơ quan, đơn vị, tổ chức của Nhà nước, của Đảng Cộng sản Việt Nam, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức chính trị - xã hội.

2. Hộ gia đình, cá nhân đã cho cơ quan nhà nước mượn đất mà giấy tờ về quyền sử dụng đất, giấy tờ cho mượn đất chỉ còn lưu tại cơ quan nhà nước thì cơ quan nhà nước có trách nhiệm cung

cấp các giấy tờ đang lưu giữ để hộ gia đình, cá nhân hoàn thiện hồ sơ theo quy định tại khoản 1 Điều 116 của Luật Đất đai.

3. Trường hợp cơ quan nhà nước đã mượn đất ở gắn với nhà ở của hộ gia đình, cá nhân trước ngày 01 tháng 7 năm 1991 thì giải quyết theo quy định tại Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20 tháng 8 năm 1998 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

4. Việc bồi thường bằng tiền hoặc bằng đất mới được tính theo giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định.

5. Việc giải quyết trả lại đất mà Nhà nước đã mượn của hộ gia đình, cá nhân được thực hiện đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2010.

**Điều 113.** Giải quyết trường hợp hộ gia đình, cá nhân mượn đất, thuê đất của hộ gia đình, cá nhân khác

1. Việc giải quyết trường hợp hộ gia đình, cá nhân mượn, thuê đất ở gắn liền với nhà ở của hộ gia đình, cá nhân khác mà nay trên đất đó còn nhà ở hoặc không còn nhà ở; hộ gia đình, cá nhân mượn, thuê đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh có nhà xưởng hoặc không còn nhà xưởng của hộ gia đình, cá nhân khác được thực hiện khi có các điều kiện sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân cho mượn, cho thuê đất phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai;

b) Có văn bản thoả thuận về việc mượn đất, thuê đất.

2. Việc giải quyết trường hợp hộ gia đình, cá nhân mượn đất, thuê đất của hộ gia đình, cá nhân khác quy định tại khoản 1 Điều này được áp dụng như sau:

a) Quyền sử dụng đất là tài sản của người cho mượn, cho thuê đất;

b) Nhà xưởng sản xuất, kinh doanh gắn liền với đất là tài sản của người cho mượn, cho thuê nhà xưởng;

c) Quyền sử dụng đất; nhà xưởng sản xuất, kinh doanh gắn liền với đất; nhà ở gắn liền với đất không thuộc danh sách các trường hợp đã thực hiện các chính sách cải tạo của Nhà nước về đất đai, nhà ở, nhà xưởng;

d) Việc giải quyết đối với quyền sử dụng đất, nhà xưởng sản xuất, kinh doanh gắn liền với đất được thực hiện như đối với nhà ở gắn liền với đất quy định tại Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20 tháng 8 năm 1998 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01 tháng 7 năm 1991.

3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân mượn đất, thuê đất của hộ gia đình, cá nhân khác mà không có văn bản thoả thuận về việc mượn đất, thuê đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều này, nay tự nguyện trả lại đất đã mượn, đã thuê thì việc trả lại đất phải được Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định công nhận.

**Điều 114.** Giải quyết trường hợp tổ chức mượn đất, thuê đất hoặc cho mượn đất, cho thuê đất

1. Trường hợp bên mượn đất, thuê đất là tổ chức không thuộc quy định tại khoản 1 Điều 112 của Nghị định này thì việc giải quyết được thực hiện như việc giải quyết đối với trường hợp hộ gia

đình, cá nhân mượn đất, thuê đất của hộ gia đình, cá nhân khác quy định tại Điều 113 của Nghị định này.

2. Trường hợp bên cho mượn đất, cho thuê đất là tổ chức thì việc giải quyết được thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 51, điểm c khoản 2 Điều 52 và điểm c khoản 2 Điều 53 của Nghị định này.

**Điều 115.** Người đại diện thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất

1. Người đại diện thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất là người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất quy định tại Điều 2 của Nghị định này.

2. Người đại diện thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này được ủy quyền cho người khác theo quy định của pháp luật về dân sự.

3. Người đại diện thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất phải là người có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật về dân sự. Việc ủy quyền cho người đại diện thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều này phải bằng văn bản.

Đối với hộ gia đình, cá nhân thì văn bản ủy quyền phải có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi cư trú hoặc chứng nhận của công chứng nhà nước.

## **Chương XI**

### **TRÌNH TỰ THỦ TỤC HÀNH CHÍNH VỀ QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI**

#### **Mục 1**

#### **THỦ TỤC HÀNH CHÍNH ÁP DỤNG CHUNG KHI NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT THỰC HIỆN CÁC QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ**

**Điều 116.** Thực hiện thủ tục hành chính trong trường hợp người sử dụng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Người sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai khi thực hiện thủ tục hành chính về đất đai được giải quyết theo quy định sau:

1. Trường hợp thu hồi toàn bộ thửa đất thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi thửa đất và thu hồi giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai.

2. Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính đối với toàn bộ thửa đất, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại các Điều 135, 136 và 137 của Nghị định này khi thực hiện bước đầu tiên của thủ tục hành chính có liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính đối với một phần thửa đất thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc tách thửa theo quy định tại Điều 145 của Nghị định này; thực hiện

trình tự, thủ tục hành chính đối với từng thửa đất và trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người được sử dụng các thửa đất sau khi tách thửa.

**Điều 117.** Thực hiện thủ tục hành chính trong việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất

1. Trường hợp thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thực hiện như sau:

a) Người sử dụng đất thực hiện quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà hình thành pháp nhân mới và cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp thì trong hồ sơ khi thực hiện các quyền phải nêu rõ phân diện tích cần tách thửa;

b) Người sử dụng đất thực hiện quyền cho thuê quyền sử dụng đất không thuộc trường hợp cho thuê đất trong khu công nghiệp, thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà không hình thành pháp nhân mới nếu có nhu cầu tách thửa thì lập hồ sơ tách thửa trước khi thực hiện quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 145 của Nghị định này;

c) Cơ quan Tài nguyên và Môi trường thực hiện thủ tục hành chính đối với việc tách thửa theo quy định tại khoản 2 Điều 145 của Nghị định này trước khi thực hiện thủ tục hành chính đối với việc thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất đối với phần thửa đất mà người sử dụng đất có nhu cầu và trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người được sử dụng phần diện tích đất còn lại.

Trường hợp người sử dụng đất thực hiện các quyền quy định tại điểm b khoản 1 Điều này mà không có nhu cầu tách thửa thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện đăng ký vào hồ sơ địa chính và chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Trường hợp thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 116 của Nghị định này.

**Điều 118.** Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy tờ về quyền sử dụng đất trong trường hợp Nhà nước thu hồi đất

1. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày thực hiện xong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 38 của Luật Đất đai hoặc quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có hiệu lực thi hành đối với trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 và 12 Điều 38 của Luật Đất đai, cơ quan tài nguyên và môi trường trực thuộc có trách nhiệm thông báo cho người có đất bị thu hồi nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có).

2. Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo quy định tại khoản 1 Điều này, người có đất bị thu hồi phải nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có) cho cơ quan tài nguyên và môi trường đã gửi thông báo.

3. Trường hợp hết thời hạn quy định tại khoản 2 Điều này mà người có đất bị thu hồi không thực hiện quy định tại khoản 2 Điều này thì cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thông

báo cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất biết những trường hợp chưa thu hồi được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**Điều 119.** Việc chứng nhận của công chứng nhà nước, chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn đối với hợp đồng hoặc văn bản khi người sử dụng đất thực hiện các quyền

1. Hợp đồng hoặc giấy tờ khi người sử dụng đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn theo quy định sau:

a) Đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thì phải có chứng nhận của công chứng nhà nước;

b) Đối với hộ gia đình, cá nhân thì phải có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất;

c) Trường hợp thực hiện các quyền của người sử dụng đất mà một bên tham gia thuộc đối tượng quy định tại điểm a khoản này và bên còn lại thuộc đối tượng quy định tại điểm b khoản này thì phải có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất.

2. Trường hợp thực hiện các quyền của người sử dụng đất mà bên tham gia có yêu cầu chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn thì trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất có trách nhiệm chứng thực hợp đồng hoặc giấy tờ.

3. Bộ Tư pháp chủ trì, phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện việc chứng nhận của công chứng nhà nước và chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn đối với hợp đồng hoặc văn bản khi người sử dụng đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

**Điều 120.** Việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong khi thực hiện trình tự, thủ tục hành chính về quản lý và sử dụng đất đai

1. Nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các loại thuế có liên quan đến đất do cơ quan thuế xác định căn cứ vào số liệu địa chính của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cung cấp.

Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được số liệu địa chính do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi đến, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất về mức nghĩa vụ tài chính mà người sử dụng đất phải thực hiện; Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thông báo mức nghĩa vụ tài chính trực tiếp cho người phải thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc thông qua cơ quan tài nguyên và môi trường đối với trường hợp hồ sơ nộp tại cơ quan tài nguyên và môi trường hoặc thông qua Ủy ban nhân dân xã, thị trấn nơi có đất đối với trường hợp hồ sơ nộp tại Ủy ban nhân dân xã, thị trấn. Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo về nghĩa vụ tài chính, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, cơ quan tài nguyên và môi trường, Ủy ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm thông báo cho người phải thực hiện nghĩa vụ tài chính để

nộp tiền vào kho bạc nhà nước theo quy định của pháp luật.

2. Phí và lệ phí có liên quan đến quản lý, sử dụng đất đai mà người sử dụng đất phải nộp khi thực hiện thủ tục hành chính về quản lý, sử dụng đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác định theo quy định của pháp luật, thông báo và hướng dẫn người sử dụng đất nộp trong quá trình thực hiện thủ tục hành chính.

**Điều 121.** Thời gian thực hiện thủ tục hành chính

1. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm quy định thời hạn cụ thể để thực hiện các bước của thủ tục hành chính trong quản lý, sử dụng đất đai mà trong Nghị định này chưa quy định thời hạn cụ thể của mỗi bước thủ tục.

Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh được quyền quy định thời hạn thực hiện các bước ngắn hơn so với thời hạn quy định trong Nghị định này.

2. Đối với địa phương thuộc khu vực miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa thì thời gian thực hiện thủ tục hành chính trong quản lý, sử dụng đất đai có thể được tăng thêm nhưng không quá mười lăm (15) ngày làm việc đối với mỗi trường hợp.

3. Trường hợp phải trích đo địa chính đối với nơi chưa có bản đồ địa chính khi thực hiện thủ tục hành chính trong quản lý, sử dụng đất đai thì thời gian thực hiện thủ tục hành chính có thể được tăng thêm nhưng không quá hai mươi (20) ngày làm việc đối với mỗi trường hợp.

**Điều 122.** Việc nộp hồ sơ và trả lại kết quả giải quyết khi thực hiện thủ tục hành chính trong quản lý, sử dụng đất đai

1. Việc nộp hồ sơ và trả lại kết quả giải quyết đối với các trường hợp xin giao đất, thuê đất, xin phép chuyển mục đích sử dụng đất, xin gia hạn sử dụng đất quy định tại các Điều 123, 124, 125, 126, 127, 134, 135 và 141 của Nghị định này được thực hiện như sau:

a) Việc nộp hồ sơ thực hiện theo quy định cụ thể tại từng Điều;

b) Trường hợp đủ điều kiện và đã được giải quyết thì trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm trao quyết định kèm theo bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được ký hoặc đã được chỉnh lý cho người sử dụng đất đã nộp hồ sơ tại cơ quan tài nguyên và môi trường hoặc gửi Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn để trao cho người sử dụng đất đã nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn; gửi bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được ký hoặc đã được chỉnh lý, một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai đã thu hồi (nếu có) cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc; gửi thông báo biến động về sử dụng đất cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường để chỉnh lý hồ sơ địa chính gốc.

Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

c) Trường hợp không đủ điều kiện giải quyết thì trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày có kết luận không giải quyết của cơ quan có thẩm quyền, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm trả lại hồ sơ và thông báo rõ lý do cho người đã nộp hồ sơ tại cơ quan tài

nguyên và môi trường hoặc gửi Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn để trả lại cho người đã nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn.

Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận lại hồ sơ, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm trả lại cho người đã nộp hồ sơ và thông báo rõ lý do.

2. Việc nộp hồ sơ và trả lại kết quả giải quyết đối với các trường hợp sử dụng đất trong khu công nghệ cao, khu kinh tế quy định tại Điều 128 và Điều 142 của Nghị định này được thực hiện theo quy định sau:

a) Hồ sơ nộp tại Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế;

b) Trường hợp đủ điều kiện giải quyết theo quyết định của Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế thì trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc, cơ quan tài nguyên và môi trường nơi có đất có trách nhiệm gửi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được ký hoặc đã được chỉnh lý cho Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế; gửi bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được ký hoặc đã được chỉnh lý, một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai đã thu hồi (nếu có) cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc; gửi thông báo biến động về sử dụng đất cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường để chỉnh lý hồ sơ địa chính gốc;

c) Trường hợp không đủ điều kiện giải quyết thì trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc, Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế có trách nhiệm trả lại hồ sơ và thông báo rõ lý do cho người đã nộp hồ sơ.

3. Việc nộp hồ sơ và trả lại kết quả giải quyết đối với các trường hợp xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đăng ký biến động về sử dụng đất quy định tại các Điều 129, 133, 136, 137, 138, 139, 140, 143, 144, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156 và 157 của Nghị định này được thực hiện theo quy định sau:

a) Nộp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài; nộp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng đất tại phường và người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở; nộp tại Ủy ban nhân dân xã, thị trấn đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng đất tại xã, thị trấn.

Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm chuyển hồ sơ cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường;

b) Trường hợp đủ điều kiện giải quyết thì trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ khi cơ quan có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm gửi bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được ký hoặc đã được chỉnh lý đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nơi đã nhận hồ sơ hoặc gửi thông qua Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường cho Ủy ban nhân dân xã, thị trấn đối với trường hợp nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân xã, thị trấn; gửi bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được ký hoặc đã được chỉnh lý, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thu



hồi hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai đã thu hồi (nếu có) cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường đối với trường hợp người sử dụng đất là tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài hoặc cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường đối với trường hợp người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở; gửi thông báo biến động về sử dụng đất cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường để chỉnh lý hồ sơ địa chính gốc.

Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc Ủy ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm trao hoặc trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

c) Trường hợp không đủ điều kiện giải quyết theo quy định của pháp luật thì trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày có kết luận không giải quyết của cơ quan có thẩm quyền, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm trả lại hồ sơ và thông báo rõ lý do cho người đã nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc gửi Ủy ban nhân dân xã, thị trấn để trả lại cho người đã nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân xã, thị trấn.

Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận lại hồ sơ, Ủy ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm trả lại cho người đã nộp hồ sơ và thông báo rõ lý do.

4. Trường hợp thu hồi đất quy định tại các Điều 130, 131 và 132 của Nghị định này thì trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày thu hồi xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 118 của Nghị định này, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm gửi bản sao quyết định thu hồi đất, bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thu hồi hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có), bản thông báo danh sách những trường hợp không thu hồi được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc và gửi thông báo biến động về sử dụng đất cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường để chỉnh lý hồ sơ địa chính gốc.

5. Việc nộp hồ sơ và trả lại kết quả giải quyết đối với trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp quy định tại Điều 147 của Nghị định này được thực hiện theo quy định sau:

a) Hồ sơ nộp tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất;

b) Trường hợp đủ điều kiện giải quyết thì trong thời hạn không quá hai (02) ngày làm việc, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất chuyển đổi cho Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất; gửi bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất chuyển đổi và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thu hồi hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai đã thu hồi (nếu có) cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc; gửi thông báo biến động về sử dụng đất cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường để chỉnh lý hồ sơ địa chính gốc;

c) Trường hợp không đủ điều kiện giải quyết thì trong thời hạn không quá hai (02) ngày làm việc, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm trả lại hồ sơ.

## Mục 2

### TRÌNH TỰ THỦ TỤC HÀNH CHÍNH TRONG QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

**Điều 123.** Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân

1. Việc giao đất trồng cây hàng năm, đất làm muối cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, làm muối được thực hiện theo phương án do Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất lập và trình Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xét duyệt.

Trình tự, thủ tục giao đất được thực hiện theo quy định sau:

a) Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn lập phương án giải quyết chung cho tất cả các trường hợp được giao đất tại địa phương; lập Hội đồng tư vấn giao đất của địa phương gồm có Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân là Chủ tịch Hội đồng, đại diện của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, đại diện của Hội Nông dân, trưởng các điểm dân cư thuộc địa phương và cán bộ địa chính (sau đây gọi là Hội đồng tư vấn giao đất) để xem xét và đề xuất ý kiến đối với các trường hợp được giao đất;

b) Căn cứ vào ý kiến của Hội đồng tư vấn giao đất, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn hoàn chỉnh phương án giao đất, niêm yết công khai danh sách các trường hợp được giao đất tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn trong thời hạn mười lăm (15) ngày làm việc và tổ chức tiếp nhận ý kiến đóng góp của nhân dân; hoàn chỉnh phương án giao đất trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua trước khi trình Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (qua Phòng Tài nguyên và Môi trường) xét duyệt;

c) Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm định phương án giao đất; chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc hoàn thành việc đo đạc lập bản đồ địa chính, lập hồ sơ địa chính; trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

Thời gian thực hiện các bước công việc quy định tại điểm này không quá năm mươi (50) ngày làm việc kể từ ngày Phòng Tài nguyên và Môi trường nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Việc giao đất, cho thuê đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất vùng đệm của rừng đặc dụng, đất nuôi trồng thủy sản, đất nông nghiệp khác đối với hộ gia đình, cá nhân được thực hiện theo quy định sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân nộp đơn xin giao đất, thuê đất tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất; trong đơn phải ghi rõ yêu cầu về diện tích đất sử dụng.

Đối với trường hợp xin giao đất, thuê đất để nuôi trồng thủy sản thì phải có dự án nuôi trồng thủy sản được cơ quan quản lý thủy sản huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh thẩm định và phải có báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định của pháp luật về môi trường;

b) Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm thẩm tra, ghi ý kiến xác nhận vào đơn xin giao đất, thuê đất về nhu cầu sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đối với trường hợp đủ điều kiện và gửi đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường;

c) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm xem xét lại hồ sơ; trường hợp đủ điều kiện thì làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất đối với nơi chưa có bản đồ

địa chính, trích sao hồ sơ địa chính và gửi đến Phòng Tài nguyên và Môi trường;

d) Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra các trường hợp xin giao đất, thuê đất, xác minh thực địa khi cần thiết, trình Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp được thuê đất.

3. Thời gian thực hiện các công việc quy định tại các điểm b, c và d khoản 2 Điều này không quá năm mươi (50) ngày làm việc kể từ ngày Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**Điều 124.** Trình tự, thủ tục giao đất làm nhà ở đối với hộ gia đình, cá nhân tại nông thôn không thuộc trường hợp phải đấu giá quyền sử dụng đất

1. Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất để làm nhà ở nộp đơn xin giao đất tại Ủy ban nhân dân xã nơi có đất.

2. Việc giao đất được quy định như sau:

a) Ủy ban nhân dân xã căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của địa phương đã được xét duyệt, lập phương án giao đất làm nhà ở gửi Hội đồng tư vấn giao đất của xã quy định tại điểm a khoản 1 Điều 123 của Nghị định này xem xét, đề xuất ý kiến đối với phương án giao đất; niêm yết công khai danh sách các trường hợp được giao đất tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã trong thời hạn mười lăm (15) ngày làm việc và tổ chức tiếp nhận ý kiến đóng góp của nhân dân; hoàn chỉnh phương án giao đất, lập hồ sơ xin giao đất gửi Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường. Hồ sơ được lập hai (02) bộ gồm tờ trình của Ủy ban nhân dân xã về việc giao đất làm nhà ở; danh sách kèm theo đơn xin giao đất làm nhà ở của hộ gia đình, cá nhân; ý kiến của Hội đồng tư vấn giao đất của xã;

b) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm xem xét lại hồ sơ; trường hợp đủ điều kiện thì làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính và gửi kèm hồ sơ quy định tại điểm a khoản này đến Phòng Tài nguyên và Môi trường; gửi số liệu địa chính cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính;

c) Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ địa chính; xác minh thực địa; trình Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

d) Căn cứ vào quyết định giao đất, Ủy ban nhân dân xã nơi có đất có trách nhiệm tổ chức bàn giao đất trên thực địa.

3. Thời gian thực hiện các công việc quy định tại các điểm b, c và d khoản 2 Điều này không quá bốn mươi (40) ngày làm việc (không kể thời gian bồi thường, giải phóng mặt bằng và người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính) kể từ ngày Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**Điều 125.** Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất đã được giải phóng mặt bằng hoặc không phải giải phóng mặt bằng đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài

1. Người có nhu cầu xin giao đất, thuê đất liên hệ với cơ quan được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương giao nhiệm vụ thỏa thuận địa điểm hoặc tổ chức phát triển quỹ đất nơi

có đất để được giới thiệu địa điểm sử dụng đất.

2. Sau khi có văn bản thoả thuận địa điểm hoặc văn bản cho phép đầu tư hoặc văn bản đồng ý cho xây dựng công trình của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trên địa điểm đã được xác định, người xin giao đất, thuê đất nộp hai (02) bộ hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất; hồ sơ gồm có:

a) Đơn xin giao đất, thuê đất;

b) Văn bản thoả thuận địa điểm hoặc văn bản cho phép đầu tư hoặc văn bản đồng ý cho xây dựng công trình của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trên địa điểm đã được xác định;

c) Quyết định dự án đầu tư hoặc bản sao giấy phép đầu tư có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp dự án đầu tư của tổ chức không sử dụng vốn ngân sách nhà nước hoặc không phải là dự án có vốn đầu tư nước ngoài thì phải có văn bản thẩm định về nhu cầu sử dụng đất của Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 30 của Nghị định này;

d) Trường hợp dự án thăm dò, khai thác khoáng sản phải có giấy phép kèm theo bản đồ thăm dò, khai thác mỏ; trường hợp sử dụng đất vào mục đích sản xuất gạch ngói, làm đồ gốm phải có quyết định hoặc đăng ký kinh doanh sản xuất gạch ngói hoặc dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt;

đ) Văn bản xác nhận của Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất về việc chấp hành pháp luật về đất đai đối với các dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trước đó.

3. Việc giao đất, cho thuê đất được quy định như sau:

a) Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra và chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính (đối với các dự án sử dụng đất để xây dựng các công trình trên phạm vi rộng như đê điều, thủy điện, đường điện, đường bộ, đường sắt, đường dẫn nước, đường dẫn dầu, đường dẫn khí thì được dùng bản đồ địa hình được thành lập mới nhất có tỷ lệ không nhỏ hơn 1/25.000 để thay thế bản đồ địa chính), trích sao hồ sơ địa chính;

b) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm gửi số liệu địa chính cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính;

c) Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ địa chính; xác minh thực địa; trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định giao đất, cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp được thuê đất; chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất tổ chức bàn giao đất trên thực địa.

4. Thời gian thực hiện các công việc quy định tại khoản 3 Điều này không quá hai mươi (20) ngày làm việc (không kể thời gian người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính) kể từ ngày Sở Tài nguyên và Môi trường nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**Điều 126.** Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất chưa được giải phóng mặt bằng đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài

1. Người có nhu cầu xin giao đất, thuê đất liên hệ với cơ quan được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giao nhiệm vụ thoả thuận địa điểm để được giới thiệu địa điểm sử dụng đất.
2. Người xin giao đất, thuê đất nộp hồ sơ theo quy định tại khoản 2 Điều 125 của Nghị định này.
3. Việc thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng được thực hiện theo trình tự quy định tại các khoản 1, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều 130 của Nghị định này và quy định của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.
4. Việc giao đất, cho thuê đất sau khi đã giải phóng mặt bằng được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 125 của Nghị định này.
5. Thời gian thực hiện các công việc quy định tại khoản 4 Điều này không quá hai mươi (20) ngày làm việc (không kể thời gian người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính) kể từ ngày giải phóng xong mặt bằng và Sở Tài nguyên và Môi trường nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**Điều 127.** Trình tự, thủ tục giao đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh

1. Đơn vị vũ trang nhân dân quy định tại khoản 3 Điều 83 của Nghị định này xin giao đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh nộp hai (02) bộ hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất; hồ sơ gồm có:

a) Đơn xin giao đất;

b) Trích sao quyết định đầu tư xây dựng công trình quốc phòng, an ninh của cơ quan nhà nước có thẩm quyền gồm các nội dung liên quan đến việc sử dụng đất hoặc quyết định phê duyệt quy hoạch vị trí đóng quân của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an;

c) Văn bản đề nghị giao đất của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an hoặc Thủ trưởng đơn vị được Bộ Quốc phòng, Bộ Công an ủy nhiệm.

2. Việc giao đất được quy định như sau:

a) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra và gửi một (01) bộ hồ sơ cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc; hướng dẫn Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh lập phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng;

b) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính và gửi kèm theo hồ sơ xin giao đất cho Sở Tài nguyên và Môi trường;

c) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

d) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm xem xét, ký và gửi cho Sở Tài nguyên và Môi trường quyết định thu hồi đất, giao đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với

trường hợp đủ điều kiện; thông báo cho Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh để thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng;

đ) Việc thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng được thực hiện theo trình tự quy định tại các khoản 1, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều 130 của Nghị định này và quy định của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

e) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày thực hiện xong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng, Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất tổ chức bàn giao đất trên thực địa.

**Điều 128.** Trình tự, thủ tục giao lại đất, cho thuê đất trong khu công nghệ cao, khu kinh tế

1. Người xin giao lại đất, thuê đất nộp hai (02) bộ hồ sơ; hồ sơ gồm có:

a) Đơn xin giao lại đất, thuê đất;

b) Dự án đầu tư đối với tổ chức theo quy định của pháp luật về đầu tư;

c) Giấy phép đầu tư, dự án đầu tư đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài theo quy định của pháp luật về đầu tư.

2. Việc giao lại đất, cho thuê đất được quy định như sau:

a) Trong thời hạn không quá chín (09) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế có trách nhiệm xem xét; trường hợp đủ điều kiện thì làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính; quyết định giao lại đất hoặc ký hợp đồng thuê đất; thông báo cho người sử dụng đất biết để nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất theo quy định của pháp luật; gửi quyết định giao lại đất hoặc hợp đồng thuê đất kèm theo trích lục bản đồ địa chính hoặc bản trích đo địa chính đến cơ quan tài nguyên và môi trường thuộc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định giao lại đất hoặc hợp đồng thuê đất, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân cùng cấp ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; gửi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế;

c) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày người sử dụng đất thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế có trách nhiệm bàn giao đất trên thực địa và trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**Điều 129.** Trình tự, thủ tục đối với trường hợp chuyển từ hình thức thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất

1. Người thuê đất có nhu cầu chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Đơn đăng ký chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất;

b) Hợp đồng thuê đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Việc chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất được quy

định như sau:

a) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra; đối với trường hợp đủ điều kiện thì làm trích sao hồ sơ địa chính và gửi kèm theo hồ sơ đến cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp; gửi số liệu địa chính cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính;

b) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày người sử dụng đất thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất kết hợp với việc chuyển mục đích sử dụng đất thì phải thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất trước khi thực hiện thủ tục chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất.

**Điều 130.** Trình tự thu hồi đất đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 38 của Luật Đất đai

1. Căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có trách nhiệm giao cho cơ quan tài nguyên và môi trường trực thuộc chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu vực đất thu hồi đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính để gửi cho cơ quan, tổ chức có trách nhiệm lập phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này.

2. Trường hợp thu hồi đất sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công bố mà chưa có dự án đầu tư thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giao cho Tổ chức phát triển quỹ đất lập phương án tổng thể về bồi thường, giải phóng mặt bằng trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xét duyệt.

3. Trường hợp thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư thì Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm lập phương án tổng thể về bồi thường, giải phóng mặt bằng trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xét duyệt.

4. Sau khi phương án tổng thể về bồi thường, giải phóng mặt bằng được xét duyệt, Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh nơi có đất bị thu hồi thông báo trước ít nhất chín mươi (90) ngày đối với trường hợp thu hồi đất nông nghiệp và một trăm tám mươi (180) ngày đối với trường hợp thu hồi đất phi nông nghiệp cho người đang sử dụng đất biết về lý do thu hồi, thời gian và kế hoạch di chuyển, phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng.

5. Trước khi hết thời gian thông báo ít nhất là hai mươi (20) ngày, Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm trình phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng và Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình quyết định thu hồi đất lên Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định. Quyết định thu hồi đất phải bao gồm nội dung thu hồi diện tích đất cụ thể đối với từng thửa đất do tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài sử dụng và nội dung thu hồi đất chung cho tất cả các thửa đất do hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng.

6. Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ trình, Ủy ban

nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm xem xét, ký và gửi cho Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh hoặc Tổ chức phát triển quỹ đất quyết định thu hồi đất, quyết định xét duyệt phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Trường hợp trên khu đất thu hồi có diện tích đất do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng thì trong thời hạn không quá ba mươi (30) ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm quyết định thu hồi diện tích đất cụ thể đối với từng thửa đất do hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng.

7. Tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với trường hợp thu hồi đất sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công bố mà chưa có dự án đầu tư; Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với trường hợp thu hồi đất để giao hoặc cho thuê thực hiện dự án đầu tư.

8. Sau khi hoàn thành việc bồi thường, giải phóng mặt bằng, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định giao đất cho Tổ chức phát triển quỹ đất để quản lý hoặc giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư để thực hiện dự án.

**Điều 131.** Trình tự thu hồi đất đối với các trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 8 Điều 38 của Luật Đất đai

1. Việc thu hồi đất của tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã nộp có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm nay chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất; người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất được thực hiện như sau:

a) Trường hợp người sử dụng đất là tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thì gửi văn bản trả lại đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có) đến Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất; trường hợp người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư thì gửi đến Phòng Tài nguyên và Môi trường nơi có đất;

b) Trong thời hạn không quá hai mươi (20) ngày làm việc kể từ ngày nhận văn bản trả lại đất, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm tra, xác minh thực địa trong trường hợp xét thấy cần thiết; trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi đất;

c) Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ trình, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có trách nhiệm xem xét, ký và gửi cho cơ quan tài nguyên và môi trường trực thuộc quyết định thu hồi đất.

2. Việc thu hồi đất của tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã nộp có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm nay bị giải thể, phá sản được thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn không quá hai mươi (20) ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định giải



thê, phá sản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất tiến hành thẩm tra, xác minh thực địa trong trường hợp xét thấy cần thiết; trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi đất;

b) Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ trình, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm xem xét, ký và gửi cho Sở Tài nguyên và Môi trường quyết định thu hồi đất.

**Điều 132.** Trình tự thu hồi đất đối với các trường hợp quy định tại các khoản 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11 và 12 Điều 38 của Luật Đất đai

1. Việc thu hồi đất đối với các trường hợp quy định tại các khoản 3, 4, 5, 6, 9, 11 và 12 Điều 38 của Luật Đất đai được thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được kết luận của thanh tra, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm tra, xác minh thực địa khi cần thiết; trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi đất;

b) Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ trình, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có trách nhiệm xem xét, ký và gửi cho cơ quan tài nguyên và môi trường trực thuộc quyết định thu hồi đất; chỉ đạo xử lý để xác định giá trị còn lại của giá trị đã đầu tư vào đất hoặc tài sản gắn liền với đất (nếu có) theo quy định của pháp luật.

2. Việc thu hồi đất đối với trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 38 của Luật Đất đai được thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được giấy chứng tử hoặc quyết định tuyên bố mất tích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và văn bản xác nhận không có người thừa kế của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra, xác minh thực tế, trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi đất;

b) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ trình, Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm xem xét, ký và gửi cho Phòng Tài nguyên và Môi trường quyết định thu hồi đất.

3. Việc thu hồi đất đối với trường hợp quy định tại khoản 10 Điều 38 của Luật Đất đai được thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn không quá ba mươi (30) ngày làm việc kể từ ngày hết thời hạn sử dụng đất, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi đất;

b) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ trình, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có trách nhiệm xem xét, ký và gửi cho cơ quan tài nguyên và môi trường trực thuộc quyết định thu hồi đất.

**Điều 133.** Trình tự, thủ tục đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không phải xin phép

1. Người sử dụng đất có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Tờ khai đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất theo mẫu do Bộ Tài nguyên và Môi trường quy

định;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có).

2. Người sử dụng đất được chuyển mục đích sử dụng đất sau hai mươi (20) ngày kể từ ngày nộp hồ sơ, trừ trường hợp Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có thông báo không được chuyển mục đích sử dụng đất do không phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 36 của Luật Đất đai.

3. Việc đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất được quy định như sau:

a) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ; trường hợp đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất không phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 36 của Luật Đất đai thì trả lại hồ sơ và thông báo rõ lý do; trường hợp đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 36 của Luật Đất đai thì xác nhận vào tờ khai đăng ký và chuyển hồ sơ đến cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp để chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b) Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Thời gian thực hiện các công việc quy định tại khoản 3 Điều này không quá mười tám (18) ngày làm việc kể từ ngày Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chỉnh lý.

**Điều 134.** Trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp phải xin phép

1. Người xin chuyển mục đích sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài; tại Phòng Tài nguyên và Môi trường nơi có đất đối với hộ gia đình, cá nhân; hồ sơ gồm có:

a) Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có);

c) Dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư đối với trường hợp người xin chuyển mục đích sử dụng đất là tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài.

2. Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, xác minh thực địa; xem xét tính phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết hoặc quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đối với trường hợp chưa có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết; chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc làm trích sao hồ sơ địa chính.

3. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm làm trích sao hồ sơ địa chính gửi cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp và gửi số liệu địa chính cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính.

4. Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định cho chuyển mục đích sử dụng đất; chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ký lại hợp đồng

thuê đất đối với trường hợp thuê đất.

5. Thời gian thực hiện các công việc quy định tại các khoản 2, 3 và 4 Điều này không quá ba mươi (30) ngày làm việc (không kể thời gian người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính) kể từ ngày cơ quan tài nguyên và môi trường nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chỉnh lý.

**Điều 135.** Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất tại xã, thị trấn

1. Hộ gia đình, cá nhân nộp tại Ủy ban nhân dân xã, thị trấn nơi có đất một (01) bộ hồ sơ gồm có:

- a) Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- b) Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có);
- c) Văn bản ủy quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu có).

2. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được quy định như sau:

- a) Ủy ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm thẩm tra, xác nhận vào đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về tình trạng tranh chấp đất đai đối với thửa đất; trường hợp người đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì thẩm tra, xác nhận về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp đất đai đối với thửa đất, sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt; công bố công khai danh sách các trường hợp đủ điều kiện và không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã, thị trấn trong thời gian mười lăm (15) ngày; xem xét các ý kiến đóng góp đối với các trường hợp xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; gửi hồ sơ đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường;
- b) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ; xác nhận vào đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ghi ý kiến đối với trường hợp không đủ điều kiện; trường hợp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính; gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; gửi hồ sơ những trường hợp đủ điều kiện và không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm theo trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính đến Phòng Tài nguyên và Môi trường;
- c) Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất;
- d) Thời gian thực hiện các công việc quy định tại các điểm a, b và c khoản này không quá năm mươi lăm (55) ngày làm việc (không kể thời gian công bố công khai danh sách các trường hợp xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thời gian người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính) kể từ ngày Ủy ban nhân dân xã, thị trấn nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Đối với trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho trang trại thì trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này phải thực hiện rà soát hiện trạng sử dụng đất theo quy định tại Điều 50 của Nghị định này.

**Điều 136.** Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất tại phường

1. Hộ gia đình, cá nhân nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

- a) Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- b) Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có);
- c) Văn bản uỷ quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu có).

2. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, xác minh thực địa khi cần thiết; lấy ý kiến xác nhận của Ủy ban nhân dân phường về tình trạng tranh chấp đất đai đối với thửa đất; trường hợp người đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì lấy ý kiến của Ủy ban nhân dân phường về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp đất đai đối với thửa đất, sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt; công bố công khai danh sách các trường hợp đủ điều kiện và không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trong thời gian mười lăm (15) ngày; xem xét các ý kiến đóng góp đối với các trường hợp xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; xác nhận vào đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với những trường hợp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ghi ý kiến đối với trường hợp không đủ điều kiện; trường hợp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính; gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; gửi hồ sơ những trường hợp đủ điều kiện và không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm theo trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính đến Phòng Tài nguyên và Môi trường;

b) Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất;

c) Thời gian thực hiện các công việc quy định tại điểm a và điểm b khoản này không quá năm mươi lăm (55) ngày làm việc (không kể thời gian công bố công khai danh sách các trường hợp xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thời gian người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính) kể từ ngày Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**Điều 137.** Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức đang sử dụng đất

1. Tổ chức đang sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

- a) Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b) Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có);

c) Văn bản ủy quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu có);

d) Báo cáo tự rà soát hiện trạng sử dụng đất theo quy định tại các Điều 49, 51, 52, 53 và 55 của Nghị định này.

Trường hợp tổ chức đang sử dụng đất chưa thực hiện việc tự rà soát hiện trạng sử dụng đất thì Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo tổ chức thực hiện theo quy định tại các Điều 49, 51, 52, 53 và 55 của Nghị định này;

đ) Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về việc xử lý đất của tổ chức đó (nếu có).

2. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Căn cứ vào quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về việc xác định diện tích đất mà tổ chức được tiếp tục sử dụng, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính; gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp tổ chức sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; gửi trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính kèm theo hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến Sở Tài nguyên và Môi trường;

b) Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp được ủy quyền; trình Ủy ban nhân dân cùng cấp ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp không được ủy quyền; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất;

c) Thời gian thực hiện các công việc quy định tại điểm a và điểm b khoản này không quá năm mươi lăm (55) ngày làm việc (không kể thời gian người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính) kể từ ngày Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**Điều 138.** Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đơn vị vũ trang nhân dân đang sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh

1. Đơn vị vũ trang nhân dân đang sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b) Quyết định của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an về vị trí đóng quân hoặc địa điểm công trình;

c) Văn bản ủy quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu có);

d) Bản sao quyết định của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh trên địa bàn các quân khu, trên địa bàn các đơn vị thuộc Bộ Tư lệnh Bộ đội biên phòng, trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương mà có tên đơn vị xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc giấy tờ xác minh là đất tiếp quản hoặc có tên trong sổ địa chính của xã, phường, thị trấn

được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận đã sử dụng ổn định và không có tranh chấp.

2. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Trong thời hạn không quá ba mươi (30) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính (chi đo bao ranh giới thửa đất, không đo vẽ công trình quốc phòng, an ninh, công trình kiến trúc trên khu đất), trích sao hồ sơ địa chính; gửi trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính kèm theo hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến Sở Tài nguyên và Môi trường;

b) Trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp được ủy quyền; trình Ủy ban nhân dân cùng cấp ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp không được ủy quyền;

c) Trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ trình, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm xem xét, ký và gửi cho Sở Tài nguyên và Môi trường giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

d) Trong thời hạn không quá sáu (06) ngày làm việc kể từ ngày nhận được giấy chứng nhận, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc để trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đơn vị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**Điều 139.** Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất, trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất

1. Tổ chức đã thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất có trách nhiệm nộp thay người trúng đấu giá, đấu thầu một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Văn bản công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính;

c) Chứng từ đã thực hiện nghĩa vụ tài chính (nếu có).

2. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ; làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính và gửi kèm theo hồ sơ đến cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp.

3. Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo ủy quyền; Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân cùng cấp ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; cơ quan tài nguyên và môi trường gửi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã ký cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc để trao cho người trúng đấu giá, đấu thầu.

**Điều 140.** Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận quyền sử

dụng đất thuộc trường hợp quy định tại điểm k và điểm l khoản 1 Điều 99 của Nghị định này

1. Người nhận quyền sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Một trong các loại văn bản gồm biên bản về kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thỏa thuận xử lý nợ theo hợp đồng thế chấp, bảo lãnh; quyết định hành chính giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai, trích lục bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật; văn bản về việc chia tách quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật đối với hộ gia đình hoặc nhóm người có quyền sử dụng đất chung; quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức; văn bản về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức kinh tế phù hợp với pháp luật;

b) Chứng từ đã thực hiện nghĩa vụ tài chính (nếu có).

2. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính và gửi kèm theo hồ sơ đến cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp.

3. Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo uỷ quyền; Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân cùng cấp ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**Điều 141.** Trình tự, thủ tục gia hạn sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài sử dụng đất; hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất phi nông nghiệp; hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp được Nhà nước cho thuê đất nông nghiệp

1. Trước khi hết hạn sử dụng đất sáu (06) tháng, người sử dụng đất có nhu cầu gia hạn sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài; nộp tại Phòng Tài nguyên và Môi trường đối với hộ gia đình, cá nhân; hồ sơ gồm có:

a) Đơn xin gia hạn sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân hoặc đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài xin gia hạn sử dụng đất không vượt quá mười hai (12) tháng;

b) Dự án bổ sung về sản xuất, kinh doanh đã được xét duyệt đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài xin gia hạn sử dụng đất trên mười hai (12) tháng.

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt dự án đầu tư thực hiện xét duyệt dự án bổ sung đối với trường hợp dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước và dự án có vốn đầu tư nước ngoài. Sở Kế hoạch và Đầu tư thực hiện việc xét duyệt dự án bổ sung đối với dự án sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp mà không sử dụng vốn ngân sách nhà nước và không phải là dự án có vốn đầu tư nước ngoài. Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn thực hiện việc xét duyệt dự án bổ sung đối với dự án sản xuất nông nghiệp mà không sử dụng vốn ngân sách nhà nước và không phải là dự án có vốn đầu tư nước ngoài.

2. Việc gia hạn được quy định như sau:

- a) Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, xác định nhu cầu sử dụng đất phù hợp với đơn xin gia hạn hoặc dự án bổ sung về sản xuất, kinh doanh đã được xét duyệt; trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định gia hạn; chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc làm trích sao hồ sơ địa chính;
- b) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm làm trích sao hồ sơ địa chính gửi cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp và gửi số liệu địa chính cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính;
- c) Người sử dụng đất có trách nhiệm nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã hết hạn, nộp chứng từ đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp được gia hạn sử dụng đất cho cơ quan tài nguyên và môi trường;
- d) Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm chỉnh lý thời hạn sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp được gia hạn sử dụng đất;
- đ) Thời gian thực hiện các công việc quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này không quá hai mươi (20) ngày làm việc (không kể thời gian người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính) kể từ ngày cơ quan tài nguyên và môi trường nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Đối với những trường hợp không đủ điều kiện được gia hạn sử dụng đất thì cơ quan tài nguyên và môi trường thực hiện việc thu hồi đất theo quy định tại khoản 3 Điều 132 của Nghị định này.

**Điều 142.** Trình tự, thủ tục gia hạn sử dụng đất trong khu công nghệ cao, khu kinh tế

1. Trước khi hết hạn sử dụng đất sáu (06) tháng, người sử dụng đất có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

- a) Đơn xin gia hạn sử dụng đất;
- b) Dự án bổ sung về sản xuất, kinh doanh đã được xét duyệt đối với trường hợp xin gia hạn sử dụng đất trên mười hai (12) tháng.

Trường hợp dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước và dự án có vốn đầu tư nước ngoài thì việc xét duyệt dự án bổ sung do cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt dự án đầu tư thực hiện.

Trường hợp dự án không sử dụng vốn ngân sách nhà nước và không phải là dự án có vốn đầu tư nước ngoài thì việc xét duyệt dự án bổ sung do Ban Quản lý khu công nghệ cao hoặc Ban Quản lý khu kinh tế thực hiện.

2. Việc gia hạn được quy định như sau:

- a) Trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ xin gia hạn sử dụng đất, Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế có trách nhiệm xem xét, quyết định gia hạn giao lại đất, gia hạn hợp đồng thuê đất; thông báo cho người được gia hạn sử dụng đất biết để thực hiện nghĩa vụ tài chính;
- b) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ sau ngày hết thời hạn sử dụng đất, người sử dụng đất có trách nhiệm nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã hết hạn, nộp chứng



từ đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp được gia hạn sử dụng đất cho Ban Quản lý khu công nghệ cao hoặc Ban Quản lý khu kinh tế;

c) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được giấy chứng nhận và chứng từ tài chính, Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế có trách nhiệm nộp cho cơ quan tài nguyên và môi trường có thẩm quyền chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

d) Trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận được giấy chứng nhận và chứng từ tài chính, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm chỉnh lý thời hạn sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và gửi cho Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế;

đ) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được giấy chứng nhận, Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế có trách nhiệm trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chỉnh lý cho người sử dụng đất được gia hạn sử dụng đất.

3. Đối với những trường hợp không đủ điều kiện được gia hạn sử dụng đất thì cơ quan tài nguyên và môi trường thực hiện việc thu hồi đất theo quy định tại khoản 3 Điều 132 của Nghị định này.

**Điều 143.** Trình tự, thủ tục đăng ký biến động về sử dụng đất do đổi tên, giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên, thay đổi về quyền, thay đổi về nghĩa vụ tài chính

1. Người sử dụng đất có nhu cầu đăng ký biến động về sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Đơn xin đăng ký biến động về sử dụng đất;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có);

c) Các giấy tờ pháp lý khác có liên quan đến việc đăng ký biến động về sử dụng đất.

2. Việc đăng ký biến động sử dụng đất được quy định như sau:

a) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, xác nhận vào đơn xin đăng ký biến động; làm trích đo địa chính thửa đất đối với trường hợp có thay đổi về diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên thì phải thực hiện trích đo địa chính thửa đất, trích sao hồ sơ địa chính và gửi kèm theo hồ sơ xin đăng ký biến động đến cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp;

b) Trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**Điều 144.** Trình tự, thủ tục cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1. Người sử dụng đất có nhu cầu cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp cấp đổi.

2. Việc cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ; làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính; xác nhận vào đơn xin cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; gửi trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính kèm theo hồ sơ xin cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp;

b) Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo uỷ quyền; Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân cùng cấp ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

c) Thời gian thực hiện các công việc quy định tại điểm a và điểm b khoản này không quá hai mươi tám (28) ngày làm việc kể từ ngày Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho đến ngày người sử dụng đất nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trường hợp xin cấp lại do mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất được thêm thời gian không quá bốn mươi (40) ngày làm việc, trong đó mười (10) ngày để thẩm tra nội dung của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã bị mất và ba mươi (30) ngày để niêm yết thông báo về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã mất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất.

**Điều 145.** Trình tự, thủ tục tách thửa hoặc hợp thửa

1. Hồ sơ tách thửa hoặc hợp thửa gồm có:

a) Đơn xin tách thửa hoặc hợp thửa của người sử dụng đất đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu khi thực hiện quyền đối với một phần thửa đất hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi thu hồi một phần thửa đất hoặc một trong các loại văn bản quy định tại điểm a khoản 1 Điều 140 của Nghị định này khi thực hiện đối với một phần thửa đất;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có).

2. Việc tách thửa, hợp thửa theo nhu cầu của người sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Người có nhu cầu xin tách thửa hoặc hợp thửa lập một (01) bộ hồ sơ nộp tại Sở Tài nguyên và Môi trường đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài; nộp tại Phòng Tài nguyên và Môi trường đối với hộ gia đình, cá nhân;

b) Trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc để chuẩn bị hồ sơ địa chính;

c) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính và gửi đến cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp;

d) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thu hồi giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai, trình Ủy ban nhân dân cùng cấp xem xét và ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất mới; Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai và ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất mới trong trường hợp được ủy quyền hoặc trình Ủy ban nhân dân cùng cấp xem xét và ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất mới trong trường hợp không được ủy quyền;

đ) Trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ trình, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét, ký và gửi cho cơ quan tài nguyên và môi trường trực thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất mới, trừ trường hợp Sở Tài nguyên và Môi trường được ủy quyền;

e) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày giấy chứng nhận được ký, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm trao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất mới cho người sử dụng đất; gửi bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được ký, bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thu hồi hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai đã thu hồi cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc; gửi thông báo biến động về sử dụng đất cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường để chỉnh lý hồ sơ địa chính gốc.

3. Việc tách thửa, hợp thửa trong trường hợp Nhà nước thu hồi một phần thửa đất hoặc trong các trường hợp quy định tại điểm đ khoản 5 Điều 41 của Nghị định này được thực hiện như sau:

a) Căn cứ quyết định thu hồi đất hoặc một trong các loại văn bản quy định tại điểm a khoản 1 Điều 140 của Nghị định này, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm lập hồ sơ tách thửa, hợp thửa quy định tại khoản 1 Điều này;

b) Thực hiện việc tách thửa, hợp thửa theo quy định tại các điểm b, c, d, đ và e khoản 2 Điều này.

### **Mục 3**

## **TRÌNH TỰ THỦ TỤC HÀNH CHÍNH TRONG VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUYỀN CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT**

**Điều 146.** Hợp đồng về quyền sử dụng đất

1. Hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất; hợp đồng hoặc văn bản tặng cho quyền sử dụng đất; hợp đồng thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; văn bản thừa kế quyền sử dụng đất do các bên liên quan lập nhưng không trái với quy định của pháp luật về dân sự.

2. Hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất; hợp đồng hoặc văn bản tặng cho quyền sử dụng đất; hợp đồng thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng chung của hộ gia đình phải được tất cả các thành viên có đủ năng lực hành vi dân sự trong hộ gia đình đó thống nhất và ký tên hoặc có văn bản ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự.

3. Hợp đồng chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất; hợp đồng hoặc văn bản tặng cho quyền sử dụng đất; hợp đồng thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng chung của nhóm người sử dụng đất phải được tất cả các thành viên trong nhóm thống nhất và ký tên hoặc có văn bản uỷ quyền theo quy định của pháp luật về dân sự.

4. Hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất; hợp đồng hoặc văn bản tặng cho quyền sử dụng đất; hợp đồng thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất. Thứ tự ưu tiên thanh toán nghĩa vụ liên quan đến quyền sử dụng đất được xác định theo thứ tự đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

Hiệu lực của di chúc hoặc biên bản chia thừa kế, văn bản cam kết tặng cho quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự.

**Điều 147.** Trình tự, thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân

1. Trường hợp chuyển đổi theo chủ trương chung về "đôn điền đổi thửa" thì thực hiện theo quy định sau:

a) Các hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp tự thoả thuận với nhau bằng văn bản về việc chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp; nộp văn bản thoả thuận kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có);

b) Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn lập phương án chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp chung cho toàn xã, phường, thị trấn (bao gồm cả tiến độ thời gian thực hiện chuyển đổi) và gửi phương án đến Phòng Tài nguyên và Môi trường;

c) Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra phương án và chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc để chuẩn bị hồ sơ địa chính;

d) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính và gửi đến Phòng Tài nguyên và Môi trường;

đ) Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ và trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định;

e) Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm xem xét, ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất chuyển đổi và gửi cho Phòng Tài nguyên và Môi trường.

2. Việc chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa hai hộ gia đình, cá nhân được thực hiện như sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp nộp một (01) bộ hồ sơ gồm hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có);

b) Trong thời hạn không quá hai (02) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm gửi hồ sơ cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng

đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường;

c) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm làm trích sao hồ sơ địa chính và chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp phải cấp mới giấy chứng nhận.

**Điều 148.** Trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất

1. Bên nhận chuyển nhượng nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có).

2. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, trích sao hồ sơ địa chính; gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính; chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp hoặc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp phải cấp mới giấy chứng nhận;

b) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo nghĩa vụ tài chính, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc Ủy ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm thông báo cho bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng thực hiện nghĩa vụ tài chính;

c) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc Ủy ban nhân dân xã, thị trấn nơi có đất có trách nhiệm trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

**Điều 149.** Trình tự, thủ tục đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất

1. Bên cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Hợp đồng thuê, thuê lại quyền sử dụng đất;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có).

2. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện thủ tục đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất vào hồ sơ địa chính và chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp hoặc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp phải cấp mới giấy chứng nhận.

3. Trình tự, thủ tục cho thuê, cho thuê lại đất quy định tại Điều này không áp dụng đối với trường hợp cho thuê, cho thuê lại đất trong khu công nghiệp.

**Điều 150.** Trình tự, thủ tục xoá đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất

1. Sau khi hợp đồng thuê, thuê lại quyền sử dụng đất hết hiệu lực, người đã cho thuê, cho thuê lại

quyền sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Xác nhận thanh lý hợp đồng thuê đất trong Hợp đồng thuê đất đã ký kết hoặc bản thanh lý hợp đồng thuê đất;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện xoá đăng ký cho thuê, cho thuê lại trong hồ sơ địa chính và chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**Điều 151.** Trình tự, thủ tục thừa kế quyền sử dụng đất

1. Người nhận thừa kế nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Di chúc; biên bản phân chia thừa kế; bản án, quyết định giải quyết tranh chấp về thừa kế quyền sử dụng đất của Toà án nhân dân đã có hiệu lực pháp luật; đơn đề nghị của người nhận thừa kế đối với trường hợp người nhận thừa kế là người duy nhất;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có).

2. Việc đăng ký thừa kế được thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn không quá bốn (04) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, làm trích sao hồ sơ địa chính; gửi số liệu địa chính cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính (nếu có); chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp hoặc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp phải cấp mới giấy chứng nhận;

b) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo nghĩa vụ tài chính, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc Ủy ban nhân dân xã, thị trấn nơi có đất có trách nhiệm thông báo cho bên nhận thừa kế quyền sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;

c) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận thừa kế quyền sử dụng đất thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc Ủy ban nhân dân xã, thị trấn nơi có đất có trách nhiệm trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**Điều 152.** Trình tự, thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất

1. Bên được tặng cho quyền sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Văn bản cam kết tặng cho hoặc hợp đồng tặng cho hoặc quyết định tặng cho quyền sử dụng đất của tổ chức;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có).

2. Việc tặng cho quyền sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn không quá bốn (04) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, làm trích sao hồ sơ địa chính; gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính (nếu có); chỉnh lý giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất đã cấp hoặc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp phải cấp mới giấy chứng nhận;

b) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo nghĩa vụ tài chính, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc Ủy ban nhân dân xã, thị trấn nơi có đất có trách nhiệm thông báo cho bên được tặng cho quyền sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính;

c) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày bên được tặng cho thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc Ủy ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**Điều 153.** Trình tự, thủ tục đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất

1. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày ký kết hợp đồng tín dụng, các bên tham gia thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất phải nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Hợp đồng thế chấp, hợp đồng bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có).

2. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện đăng ký thế chấp, đăng ký bảo lãnh vào hồ sơ địa chính và chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp hoặc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp phải cấp mới giấy chứng nhận.

3. Việc đăng ký thay đổi nội dung đã đăng ký thế chấp, đã đăng ký bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất; sửa chữa sai sót trong nội dung đăng ký thế chấp, đăng ký bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất được thực hiện theo trình tự, thủ tục đối với việc đăng ký thế chấp, đăng ký bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều này.

**Điều 154.** Trình tự, thủ tục đăng ký xoá đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất

1. Sau khi hoàn thành xong nghĩa vụ trả nợ, bên đã thế chấp, bên đã bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Xác nhận của bên nhận thế chấp, bảo lãnh về việc đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ trong hợp đồng thế chấp, hợp đồng bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất hoặc bản xác nhận của bên nhận thế chấp, bảo lãnh về việc đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất kiểm tra việc hoàn thành nghĩa vụ trả nợ của người xin xoá đăng ký thế chấp, xoá đăng ký bảo lãnh; thực hiện việc xoá đăng ký thế chấp, xoá đăng ký bảo lãnh trong hồ sơ địa chính và chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Trình tự, thủ tục đối với việc đăng ký huỷ đăng ký thế chấp, đăng ký huỷ đăng ký bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất; đăng ký kết quả về việc xử lý tài sản thế chấp bằng quyền sử dụng đất, đăng ký kết quả về việc xử lý tài sản bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất được thực hiện theo trình tự, thủ tục đối với việc xoá đăng ký thế chấp, xoá đăng ký bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

**Điều 155.** Trình tự, thủ tục đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất

1. Bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có).

2. Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, thực hiện đăng ký góp vốn vào hồ sơ địa chính, chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp phải cấp mới giấy chứng nhận.

**Điều 156.** Trình tự, thủ tục xoá đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất

1. Bên đã góp vốn hoặc bên nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất hoặc cả hai bên nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Hợp đồng chấm dứt góp vốn;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Trường hợp xoá đăng ký góp vốn mà trước đây khi góp vốn chỉ chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (do không thay đổi thửa đất) thì trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, thực hiện xoá đăng ký góp vốn trong hồ sơ địa chính và chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Trường hợp xoá đăng ký góp vốn mà trước đây khi góp vốn đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho pháp nhân mới (do có thay đổi thửa đất) thì thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm làm trích sao hồ sơ địa chính và gửi kèm theo hồ sơ đến Sở Tài nguyên và Môi trường;

b) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp không thay đổi thửa đất hoặc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho pháp nhân mới đối với trường hợp có thay đổi thửa đất; trường hợp bên góp vốn là tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài mà thời hạn sử dụng đất chưa kết thúc sau khi chấm dứt góp vốn thì ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cấp cho bên đã góp vốn và gửi cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc; trường hợp bên góp vốn là hộ gia đình, cá nhân mà thời hạn sử dụng đất chưa kết thúc sau khi chấm dứt góp vốn thì gửi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thu hồi của pháp nhân mới cho Phòng Tài nguyên và Môi trường nơi có đất;

c) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ và trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định cấp giấy nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đã góp vốn mà thời hạn sử dụng đất chưa kết thúc sau khi chấm dứt góp vốn;

d) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ trình, Ủy ban nhân



dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm xem xét, ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Trường hợp thời hạn sử dụng đất kết thúc cùng lúc với chấm dứt góp vốn nếu bên góp vốn có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất thì lập thủ tục xin gia hạn sử dụng đất theo quy định tại Điều 141 và Điều 142 của Nghị định này; nếu bên góp vốn không xin gia hạn hoặc không được gia hạn sử dụng đất thì cơ quan tài nguyên và môi trường thực hiện thủ tục thu hồi đất theo quy định tại khoản 3 Điều 132 của Nghị định này.

**Điều 157.** Trình tự, thủ tục đăng ký nhận quyền sử dụng đất do xử lý hợp đồng thế chấp, bảo lãnh, góp vốn, kê biên bán đấu giá quyền sử dụng đất

1. Tổ chức đã thực hiện việc xử lý quyền sử dụng đất đã thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất hoặc kê biên bán đấu giá quyền sử dụng đất để thi hành án theo quy định của pháp luật có trách nhiệm nộp thay người được nhận quyền sử dụng đất một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Hợp đồng thế chấp, hợp đồng bảo lãnh, hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất hoặc quyết định kê biên bán đấu giá quyền sử dụng đất của cơ quan thi hành án;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có);

c) Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính (nếu có);

d) Văn bản về kết quả đấu giá trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Việc đăng ký nhận quyền sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính và gửi kèm theo hồ sơ đến cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp;

b) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp hoặc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp phải cấp mới giấy chứng nhận.

**Điều 158.** Trình tự, thủ tục mua bán, cho thuê, thừa kế, tặng cho tài sản gắn liền với đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất

1. Trình tự thủ tục mua bán, cho thuê, thừa kế, tặng cho nhà ở, công trình kiến trúc khác, cây rừng, cây lâu năm thuộc sở hữu của người sử dụng đất gắn liền với đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng nhà ở, công trình kiến trúc khác, cây rừng, cây lâu năm thuộc sở hữu của người sử dụng đất gắn liền với đất được thực hiện theo trình tự chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất quy định tại các Điều 148, 149, 151, 152, 153 và 155 của Nghị định này.

2. Bộ Tư pháp chủ trì, phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường và các Bộ, ngành có liên quan hướng dẫn cụ thể việc thực hiện các quyền mua bán, cho thuê, thừa kế, tặng cho tài sản gắn liền với đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất.

## Chương XII

### GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI VỀ ĐẤT ĐAI

**Điều 159.** Hoà giải tranh chấp đất đai

1. Các bên tranh chấp đất đai phải chủ động gặp gỡ để tự hoà giải, nếu không thoả thuận được thì thông qua hoà giải ở cơ sở để giải quyết tranh chấp đất đai.

2. Trường hợp các bên tranh chấp không hoà giải được thì gửi đơn đến Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất tranh chấp để hoà giải. Việc hoà giải phải được lập thành biên bản có chữ ký của các bên và có xác nhận hoà giải thành hoặc hoà giải không thành của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn.

Biên bản hoà giải được gửi đến các bên tranh chấp, lưu tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất tranh chấp.

3. Đối với trường hợp hoà giải thành mà có thay đổi hiện trạng về ranh giới, chủ sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn gửi biên bản hoà giải đến Phòng Tài nguyên và Môi trường đối với trường hợp tranh chấp đất đai giữa hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư với nhau; gửi đến Sở Tài nguyên và Môi trường đối với các trường hợp khác.

Phòng Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định công nhận việc thay đổi ranh giới thửa đất và cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**Điều 160.** Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp các bên tranh chấp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất

Tranh chấp đất đai trong trường hợp các bên tranh chấp không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc không có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì các bên tranh chấp gửi đơn đến cơ quan hành chính để được giải quyết. Cơ quan hành chính các cấp giải quyết tranh chấp đất đai theo quy định sau:

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh giải quyết đối với tranh chấp đất đai giữa hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư với nhau.

Trường hợp không đồng ý với quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh thì các bên tranh chấp có quyền gửi đơn xin giải quyết tranh chấp đất đai đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương là quyết định giải quyết cuối cùng.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giải quyết đối với tranh chấp đất đai giữa tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài với nhau hoặc giữa tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư.

Trường hợp không đồng ý với quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thì các bên tranh chấp có quyền gửi đơn xin giải quyết tranh chấp đất đai đến Bộ Tài nguyên và Môi trường; quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường là quyết định giải quyết cuối cùng.

**Điều 161.** Căn cứ để giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp các bên tranh chấp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất

Tranh chấp đất đai trong trường hợp các bên tranh chấp không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc không có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì việc giải quyết tranh chấp được thực hiện dựa theo các căn cứ sau:

1. Chứng cứ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất do các bên tranh chấp đưa ra.
2. Ý kiến của Hội đồng tư vấn giải quyết tranh chấp đất đai của xã, phường, thị trấn do Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn thành lập gồm có:
  - a) Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn là Chủ tịch Hội đồng;
  - b) Đại diện Mặt trận Tổ quốc Việt Nam xã, phường, thị trấn;
  - c) Tổ trưởng tổ dân phố đối với khu vực đô thị; trưởng thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc đối với khu vực nông thôn;
  - d) Đại diện của một số hộ dân sinh sống lâu đời tại xã, phường, thị trấn biết rõ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đối với thửa đất đó;
  - đ) Cán bộ địa chính, cán bộ tư pháp xã, phường, thị trấn.
3. Thực tế diện tích đất mà các bên tranh chấp đang sử dụng ngoài diện tích đất đang có tranh chấp và bình quân diện tích đất cho một nhân khẩu tại địa phương.
4. Sự phù hợp của hiện trạng sử dụng thửa đất đang có tranh chấp với quy hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt.
5. Chính sách ưu đãi người có công của Nhà nước.
6. Quy định của pháp luật về giao đất, cho thuê đất.

**Điều 162.** Các quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính bị khiếu nại

1. Quyết định hành chính trong quản lý đất đai bị khiếu nại bao gồm:
  - a) Quyết định giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, trưng dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;
  - b) Quyết định bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng, tái định cư;
  - c) Cấp hoặc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
  - d) Quyết định gia hạn thời hạn sử dụng đất.
2. Hành vi hành chính trong quản lý đất đai bị khiếu nại là hành vi của cán bộ, công chức nhà nước khi giải quyết công việc thuộc phạm vi quy định tại khoản 1 Điều này.

**Điều 163.** Trình tự giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính của Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh; hành vi hành chính của cán bộ, công chức thuộc Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn, thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường, thuộc Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh

1. Trong thời hạn không quá ba mươi (30) ngày kể từ ngày Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có quyết định hành chính trong quản lý đất đai hoặc cán bộ, công chức

thuộc Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn, thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường, thuộc Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có hành vi hành chính trong khi giải quyết công việc về quản lý đất đai mà người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không đồng ý với quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính đó thì có quyền nộp đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm giải quyết khiếu nại theo thời hạn quy định của Luật Khiếu nại, tố cáo.

Quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh phải được công bố công khai và gửi cho người khiếu nại, người khác có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

3. Trong thời hạn không quá bốn mươi lăm (45) ngày kể từ ngày có quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh mà người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết đó thì có quyền khởi kiện ra Tòa án nhân dân hoặc khiếu nại đến Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

Trường hợp khiếu nại đến Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm giải quyết khiếu nại theo thời hạn quy định của Luật Khiếu nại, tố cáo. Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương là quyết định giải quyết cuối cùng, phải được công bố công khai và gửi cho người khiếu nại, người khác có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

4. Cơ quan nhận đơn khiếu nại có trách nhiệm ghi vào sổ theo dõi giải quyết khiếu nại.

**Điều 164.** Trình tự giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính của Sở Tài nguyên và Môi trường, của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; hành vi hành chính của cán bộ, công chức thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

1. Trong thời hạn không quá ba mươi (30) ngày kể từ ngày Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có quyết định hành chính trong quản lý đất đai hoặc cán bộ, công chức thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có hành vi hành chính trong giải quyết công việc về quản lý đất đai mà người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không đồng ý với quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính đó thì có quyền nộp đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm giải quyết khiếu nại theo thời hạn quy định của Luật Khiếu nại, tố cáo.

Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phải được công bố công khai và gửi cho người khiếu nại, người khác có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

3. Trong thời hạn không quá bốn mươi lăm (45) ngày kể từ ngày có quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương mà người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết đó thì có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân.

4. Cơ quan nhận đơn khiếu nại có trách nhiệm ghi vào sổ theo dõi giải quyết khiếu nại.

**Điều 165.** Việc giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai không thuộc trường hợp quy định tại Điều 162 của Nghị định này

Việc giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai không thuộc trường hợp quy định tại Điều 162 của Nghị định này được thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo.

### **Chương XIII**

## **PHÁT HIỆN VÀ XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI**

### **ĐỐI VỚI NGƯỜI QUẢN LÝ**

#### **Mục 1**

### **NGUYÊN TẮC XỬ LÝ VI PHẠM, HÌNH THỨC KỶ LUẬT**

### **VÀ BIỆN PHÁP XỬ LÝ TRÁCH NHIỆM VẬT CHẤT**

### **ĐỐI VỚI NGƯỜI QUẢN LÝ**

**Điều 166.** Đối tượng bị xử lý vi phạm

1. Người đứng đầu tổ chức, Thủ trưởng cơ quan có thẩm quyền quyết định về quản lý đất đai mà có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai.
2. Cán bộ, công chức thuộc cơ quan quản lý đất đai các cấp và cán bộ địa chính, xã, phường, thị trấn có hành vi vi phạm các quy định về trình tự, thủ tục hành chính trong quản lý đất đai.
3. Người đứng đầu, cán bộ, công chức, viên chức, nhân viên của tổ chức được Nhà nước giao đất để quản lý trong các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 3 của Nghị định này mà có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai đối với đất được giao để quản lý.

**Điều 167.** Nguyên tắc xử lý vi phạm

1. Mọi vi phạm phải được phát hiện, đình chỉ, xử lý kịp thời. Việc xử lý kỷ luật và trách nhiệm vật chất phải được tiến hành nhanh chóng, công minh, triệt để; mọi hậu quả do vi phạm gây ra phải được khắc phục theo quy định của Nghị định này và quy định của pháp luật có liên quan.
  2. Hình thức kỷ luật được áp dụng độc lập; biện pháp xử lý trách nhiệm vật chất được áp dụng kèm theo hình thức kỷ luật đối với những hành vi vi phạm có quy định biện pháp xử lý trách nhiệm vật chất được quy định trong Nghị định này.
- Hình thức, mức độ kỷ luật được xác định căn cứ vào tính chất, mức độ hậu quả của hành vi vi phạm, nhân thân của người có hành vi vi phạm.
3. Các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai của cán bộ, công chức khi thực hiện công vụ có liên quan đến quản lý đất đai mà không thuộc các trường hợp quy định tại Mục 2 của Chương này thì bị xử lý kỷ luật và trách nhiệm vật chất theo quy định của pháp luật có liên quan.
  4. Việc xử lý kỷ luật và trách nhiệm vật chất phải do người có thẩm quyền quyết định.
  5. Một hành vi vi phạm chỉ áp dụng một hình thức kỷ luật.

Nhiều người cùng thực hiện một hành vi vi phạm thì từng người vi phạm đều bị xử lý.

Một người cùng một lúc thực hiện nhiều hành vi vi phạm thì bị xử lý về từng hành vi vi phạm và chịu hình thức kỷ luật cao hơn một mức so với hình thức kỷ luật tương ứng với hành vi vi phạm nặng nhất.

6. Thời hạn xử lý kỷ luật trong lĩnh vực quản lý đất đai là ba (03) tháng kể từ ngày phát hiện hành vi vi phạm; trường hợp hành vi vi phạm có những tình tiết phức tạp cần có thời gian để thẩm tra, xác minh thì thời hạn được xem xét kéo dài nhưng không quá sáu (06) tháng, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 9 của Nghị định số 97/1998/NĐ-CP ngày 17 tháng 11 năm 1998 của Chính phủ về xử lý kỷ luật và trách nhiệm vật chất đối với công chức.

Trong thời hạn xử lý kỷ luật mà cá nhân có hành vi vi phạm mới thuộc các hành vi quy định trong Nghị định này hoặc cố tình trốn tránh, cản trở việc xử lý kỷ luật thì thời hạn được tính lại kể từ ngày phát hiện hành vi vi phạm mới hoặc từ ngày chấm dứt hành vi cố tình trốn tránh, cản trở việc xử lý kỷ luật.

7. Trường hợp hành vi vi phạm có dấu hiệu tội phạm thì bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của Bộ luật Hình sự.

**Điều 168.** Hình thức kỷ luật, biện pháp xử lý trách nhiệm vật chất

1. Các hình thức kỷ luật bao gồm:

- a) Khiển trách;
- b) Cảnh cáo;
- c) Hạ bậc lương;
- d) Hạ ngạch;
- đ) Cách chức;
- e) Buộc thôi việc.

2. Các biện pháp xử lý trách nhiệm vật chất bao gồm:

- a) Buộc bồi thường cho Nhà nước, cho người bị thiệt hại do hành vi vi phạm gây ra;
- b) Buộc hoàn trả cho cơ quan, tổ chức khoản tiền mà cơ quan, tổ chức đã bồi thường cho người bị thiệt hại do hành vi vi phạm gây ra.

## Mục 2

### HÀNH VI VI PHẠM, HÌNH THỨC XỬ LÝ VI PHẠM ĐỐI VỚI NGƯỜI QUẢN LÝ

**Điều 169.** Vi phạm quy định về hồ sơ và mốc địa giới hành chính

1. Vi phạm quy định về hồ sơ và mốc địa giới hành chính bao gồm các hành vi sau:

- a) Làm sai lệch sơ đồ vị trí, bảng tọa độ, biên bản bàn giao mốc địa giới hành chính;
- b) Cắm mốc địa giới hành chính sai vị trí trên thực địa.

2. Hình thức xử lý kỷ luật được quy định như sau:

- a) Có hành vi quy định tại điểm a khoản 1 Điều này do thiếu trách nhiệm thì bị khiển trách, tái phạm do thiếu trách nhiệm thì bị cảnh cáo; cố ý thì bị hạ bậc lương; tái phạm do cố ý thì bị hạ ngạch;
- b) Có hành vi quy định tại điểm b khoản 1 Điều này do thiếu trách nhiệm thì bị cảnh cáo, tái phạm do thiếu trách nhiệm thì bị hạ bậc lương; cố ý thì bị hạ ngạch; tái phạm do cố ý thì bị cách chức hoặc buộc thôi việc.

**Điều 170.** Vi phạm quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Vi phạm quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất bao gồm các hành vi sau:

- a) Không công bố hoặc chậm công bố quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt; không công bố hoặc chậm công bố việc điều chỉnh hoặc huỷ bỏ kế hoạch sử dụng đất; làm mất, làm sai lệch bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết;
- b) Cấm mốc chỉ giới quy hoạch sử dụng đất chi tiết sai vị trí trên thực địa;
- c) Để xảy ra việc xây dựng, đầu tư bất động sản trái quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết trong khu vực đất phải thu hồi để thực hiện quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt.

2. Hình thức xử lý kỷ luật được quy định như sau:

- a) Có hành vi quy định tại điểm a khoản 1 Điều này do thiếu trách nhiệm thì bị khiển trách; tái phạm do thiếu trách nhiệm thì bị cảnh cáo; cố ý thì bị hạ bậc lương; tái phạm do cố ý thì bị hạ ngạch hoặc cách chức;
- b) Có hành vi quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều này do thiếu trách nhiệm thì bị khiển trách hoặc cảnh cáo, tái phạm do thiếu trách nhiệm thì bị cảnh cáo hoặc hạ bậc lương; cố ý thì bị hạ ngạch hoặc cách chức, tái phạm do cố ý thì bị cách chức hoặc buộc thôi việc.

**Điều 171.** Vi phạm quy định về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

1. Vi phạm quy định về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất bao gồm các hành vi sau:

- a) Giao đất, giao lại đất, cho thuê đất không đúng vị trí và diện tích đất trên thực địa;
- b) Giao đất, giao lại đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng, không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết hoặc quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được xét duyệt.

2. Hình thức xử lý kỷ luật được quy định như sau:

- a) Có hành vi quy định tại điểm a khoản 1 Điều này do thiếu trách nhiệm thì bị cảnh cáo; tái phạm do thiếu trách nhiệm thì bị hạ bậc lương; cố ý thì bị hạ ngạch hoặc cách chức, tái phạm do cố ý thì bị cách chức hoặc buộc thôi việc;
- b) Có hành vi quy định tại điểm b khoản 1 Điều này do thiếu trách nhiệm thì bị cảnh cáo hoặc hạ bậc lương; tái phạm do thiếu trách nhiệm thì bị hạ ngạch hoặc cách chức; do cố ý thì bị cách

chức; tái phạm do cố ý thì bị buộc thôi việc.

### **Điều 172.** Vi phạm quy định về thu hồi đất

1. Vi phạm quy định về thu hồi đất bao gồm các hành vi sau:

- a) Không thông báo trước cho người có đất bị thu hồi theo quy định tại Điều 39 của Luật Đất đai; không công khai phương án bồi thường, tái định cư;
- b) Thực hiện bồi thường không đúng đối tượng, diện tích, mức bồi thường cho người có đất bị thu hồi; làm sai lệch hồ sơ thu hồi đất; xác định sai vị trí và diện tích đất bị thu hồi trên thực địa;
- c) Thu hồi đất không đúng thẩm quyền; không đúng đối tượng; không đúng với quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt.

2. Hình thức xử lý kỷ luật được quy định như sau:

- a) Có hành vi quy định tại điểm a khoản 1 Điều này do thiếu trách nhiệm thì bị khiển trách, tái phạm do thiếu trách nhiệm thì bị cảnh cáo, cố ý thì bị hạ bậc lương; tái phạm do cố ý thì bị hạ ngạch;
- b) Có hành vi quy định tại điểm b khoản 1 Điều này do thiếu trách nhiệm thì bị khiển trách hoặc cảnh cáo, tái phạm do thiếu trách nhiệm thì bị cảnh cáo hoặc hạ bậc lương; cố ý thì bị hạ ngạch hoặc cách chức, tái phạm do cố ý thì bị cách chức hoặc buộc thôi việc;
- c) Có hành vi quy định tại điểm c khoản 1 Điều này do thiếu trách nhiệm thì bị cảnh cáo hoặc hạ bậc lương; tái phạm do thiếu trách nhiệm thì bị cảnh cáo hoặc hạ ngạch; cố ý thì bị hạ ngạch hoặc cách chức; tái phạm do cố ý thì bị buộc thôi việc.

### **Điều 173.** Vi phạm quy định về trưng dụng đất

1. Vi phạm quy định về trưng dụng đất bao gồm các hành vi sau:

- a) Thực hiện bồi thường không đúng đối tượng, diện tích, mức bồi thường, thời hạn bồi thường cho người có đất bị trưng dụng;
- b) Trưng dụng đất không đúng các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 37 của Nghị định này.

2. Hình thức xử lý kỷ luật được quy định như sau:

- a) Có hành vi quy định tại điểm a khoản 1 Điều này do thiếu trách nhiệm thì bị khiển trách, tái phạm do thiếu trách nhiệm thì bị cảnh cáo; cố ý thì bị hạ bậc lương, tái phạm do cố ý thì bị hạ ngạch hoặc cách chức;
- b) Có hành vi quy định tại điểm b khoản 1 Điều này do thiếu trách nhiệm thì bị cảnh cáo; tái phạm do thiếu trách nhiệm thì bị hạ bậc lương; cố ý thì bị hạ ngạch; tái phạm do cố ý thì bị cách chức hoặc buộc thôi việc.

### **Điều 174.** Vi phạm quy định về quản lý đất được Nhà nước giao để quản lý

1. Vi phạm quy định về quản lý đất do được Nhà nước giao để quản lý bao gồm các hành vi sau:

- a) Để xảy ra tình trạng người được pháp luật cho phép sử dụng đất tạm thời mà sử dụng đất sai mục đích;
- b) Sử dụng đất sai mục đích;



c) Đất bị lấn, bị chiếm, bị thất thoát.

2. Hình thức xử lý kỷ luật được quy định như sau:

a) Có hành vi quy định tại điểm a khoản 1 Điều này thì bị khiển trách hoặc cảnh cáo; tái phạm thì bị hạ bậc lương;

b) Có hành vi quy định tại điểm b khoản 1 Điều này thì bị cảnh cáo; tái phạm thì bị hạ ngạch hoặc cách chức;

c) Có hành vi quy định tại điểm c khoản 1 Điều này thì bị cảnh cáo hoặc hạ bậc lương; tái phạm thì bị hạ ngạch hoặc cách chức.

**Điều 175.** Vi phạm quy định về thực hiện trình tự, thủ tục hành chính trong quản lý và sử dụng đất

1. Vi phạm quy định về thực hiện trình tự, thủ tục hành chính trong quản lý và sử dụng đất bao gồm các hành vi sau:

a) Không nhận hồ sơ đã hợp lệ, đầy đủ, không hướng dẫn cụ thể khi tiếp nhận hồ sơ, gây phiền hà đối với người nộp hồ sơ, nhận hồ sơ mà không ghi vào sổ theo dõi;

b) Tự đặt ra các thủ tục hành chính ngoài quy định chung, gây phiền hà đối với người xin làm các thủ tục hành chính;

c) Giải quyết thủ tục hành chính không đúng trình tự quy định, trì hoãn việc giao các loại giấy tờ đã được cơ quan có thẩm quyền ký cho người xin làm thủ tục hành chính;

d) Giải quyết thủ tục hành chính chậm trễ so với thời hạn quy định;

đ) Từ chối thực hiện hoặc không thực hiện thủ tục hành chính mà theo quy định của pháp luật đã đủ điều kiện để thực hiện;

e) Thực hiện thủ tục hành chính không đúng thẩm quyền;

g) Quyết định, ghi ý kiến hoặc xác nhận vào hồ sơ không đúng quy định gây thiệt hại hoặc tạo điều kiện cho người xin làm thủ tục hành chính gây thiệt hại cho Nhà nước, tổ chức và công dân;

h) Làm mất, làm hư hại, làm sai lệch nội dung hồ sơ.

2. Hình thức xử lý kỷ luật được quy định như sau:

a) Có hành vi quy định tại điểm a và điểm c khoản 1 Điều này do thiếu trách nhiệm thì bị khiển trách; tái phạm do thiếu trách nhiệm thì bị cảnh cáo; cố ý thì bị hạ bậc lương; tái phạm do cố ý thì bị hạ ngạch hoặc cách chức;

b) Có hành vi quy định tại điểm b và điểm đ khoản 1 Điều này do thiếu trách nhiệm thì bị cảnh cáo; tái phạm do thiếu trách nhiệm thì bị hạ bậc lương; cố ý thì bị hạ ngạch; tái phạm do cố ý thì bị cách chức hoặc buộc thôi việc;

c) Có hành vi quy định tại điểm d khoản 1 Điều này do thiếu trách nhiệm thì bị khiển trách; tái phạm do thiếu trách nhiệm thì bị cảnh cáo; cố ý thì bị hạ bậc lương; tái phạm do cố ý thì bị hạ ngạch hoặc cách chức;

d) Có hành vi quy định tại điểm e và điểm g khoản 1 Điều này thì bị cảnh cáo hoặc hạ ngạch; tái

phạm thì bị cách chức hoặc buộc thôi việc;

đ) Có hành vi quy định tại điểm h khoản 1 Điều này do thiếu trách nhiệm thì bị khiển trách hoặc cảnh cáo; tái phạm do thiếu trách nhiệm thì bị cảnh cáo hoặc hạ bậc lương; cố ý thì bị hạ ngạch; tái phạm do cố ý thì bị cách chức hoặc buộc thôi việc.

**Điều 176.** áp dụng biện pháp xử lý trách nhiệm vật chất

Ngoài các hình thức kỷ luật quy định tại khoản 2 các Điều 169, 170, 171, 172, 173, 174 và 175 của Nghị định này, người có các hành vi vi phạm quy định tại khoản 1 các Điều 169, 170, 171, 172, 173, 174 và 175 của Nghị định này còn bị áp dụng biện pháp xử lý trách nhiệm vật chất quy định tại Nghị định số 97/1998/NĐ-CP ngày 17 tháng 11 năm 1998 của Chính phủ về xử lý kỷ luật và trách nhiệm vật chất đối với công chức.

### Mục 3

## THẨM QUYỀN, TRÌNH TỰ XỬ LÝ KỶ LUẬT ĐỐI VỚI NGƯỜI QUẢN LÝ

**Điều 177.** Thẩm quyền, trình tự xử lý kỷ luật

1. Thẩm quyền xử lý kỷ luật cán bộ, công chức có hành vi vi phạm được thực hiện theo quy định chung về phân cấp quản lý cán bộ.
2. Trình tự xử lý kỷ luật và trách nhiệm vật chất được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 96/1998/NĐ-CP ngày 17 tháng 11 năm 1998 của Chính phủ về chế độ thôi việc đối với cán bộ, công chức và Nghị định số 97/1998/NĐ-CP ngày 17 tháng 11 năm 1998 của Chính phủ về xử lý kỷ luật và trách nhiệm vật chất đối với công chức.
3. Trường hợp đã xử lý kỷ luật nhưng xét thấy để cán bộ, công chức ở vị trí công tác đã bị vi phạm không có lợi thì cơ quan có thẩm quyền bố trí cán bộ, công chức làm công việc khác.
4. Trong quá trình xem xét xử lý kỷ luật cán bộ, công chức mà phát hiện có dấu hiệu tội phạm thì người có thẩm quyền xử lý kỷ luật đề nghị cơ quan có thẩm quyền truy cứu trách nhiệm hình sự.

**Điều 178.** Quyền của người bị xử lý kỷ luật

1. Cán bộ, công chức bị xử lý kỷ luật có quyền khiếu nại về quyết định xử lý kỷ luật; có quyền tố cáo hành vi lợi dụng chức vụ, quyền hạn hoặc vượt quá quyền hạn của người có thẩm quyền xử lý kỷ luật quy định tại khoản 1 Điều 177 của Nghị định này.
2. Việc giải quyết khiếu nại quyết định xử lý kỷ luật, tố cáo đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện theo quy định của Luật Khiếu nại, tố cáo.

**Điều 179.** Xử lý vi phạm pháp luật đất đai đối với người quản lý xảy ra trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành

1. Các hành vi vi phạm mà đã bị xử lý trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì không áp dụng quy định của Nghị định này.
2. Các hành vi vi phạm xảy ra trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà được phát hiện và chưa bị xử lý thì xử lý theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức.

## Mục 4

### PHÁT HIỆN, XỬ LÝ CÁC TRƯỜNG HỢP

#### VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI

**Điều 180.** Tổ chức việc tiếp nhận phát hiện, kiến nghị của tổ chức, công dân đối với các trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai

1. Ủy ban nhân dân và cơ quan quản lý đất đai các cấp có trách nhiệm công bố công khai số điện thoại riêng, hòm thư riêng, địa điểm riêng để tiếp nhận phát hiện, kiến nghị của tổ chức, công dân đối với các trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai; đối với những cơ quan nhà nước có điều kiện thì tổ chức thêm việc tiếp nhận phát hiện, kiến nghị của tổ chức, công dân thông qua hình thức gửi fax, thư điện tử, trang thông tin điện tử hoặc các hình thức thông tin khác.
2. Ủy ban nhân dân và cơ quan quản lý đất đai các cấp có trách nhiệm bố trí cán bộ tiếp nhận ý kiến phát hiện, kiến nghị của tổ chức, công dân; cán bộ tiếp nhận ý kiến phát hiện, kiến nghị có trách nhiệm ghi vào sổ theo dõi giải quyết phát hiện, kiến nghị.
3. Cơ quan nhà nước nhận được các phát hiện, kiến nghị của tổ chức, công dân mà không thuộc thẩm quyền giải quyết của mình thì có trách nhiệm chuyển phát hiện, kiến nghị đó đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết quy định tại khoản 1 Điều 144 của Luật Đất đai.
4. Tổ chức, công dân khi phát hiện các trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai có quyền và trách nhiệm chuyển phát hiện, kiến nghị của mình đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết quy định tại khoản 1 Điều 144 của Luật Đất đai.
5. Tổ chức, công dân có thể gửi phát hiện, kiến nghị của mình đến các cơ quan thông tấn, báo chí; các cơ quan thông tấn, báo chí xem xét việc công bố công khai phát hiện, kiến nghị trên các phương tiện thông tin đại chúng và chuyển đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 144 của Luật Đất đai để giải quyết.

**Điều 181.** Giải quyết phát hiện, kiến nghị của tổ chức, công dân đối với các trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai

Cơ quan nhà nước quy định tại khoản 1 Điều 144 của Luật Đất đai có trách nhiệm giải quyết các phát hiện, kiến nghị của tổ chức, công dân đối với các trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai theo quy định sau:

1. Xử lý kỷ luật theo thẩm quyền đối với cán bộ, công chức thực hiện công vụ có liên quan đến quản lý đất đai theo quy định tại Nghị định này hoặc xử phạt vi phạm hành chính theo thẩm quyền đối với các trường hợp khác theo quy định tại Nghị định của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đối với trường hợp có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai và thông báo cho người phát hiện, kiến nghị biết.
2. Khắc phục những hậu quả do việc vi phạm gây ra.

**Điều 182.** Trách nhiệm của cán bộ địa chính và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn trong việc phát hiện, ngăn chặn và xử lý vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất

1. Cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn có trách nhiệm thường xuyên kiểm tra tình hình sử dụng đất tại địa phương để phát hiện kịp thời những trường hợp lấn, chiếm đất đai, không sử dụng đất, sử dụng đất không đúng mục đích, chuyển mục đích sử dụng đất trái pháp luật, người sử dụng

đất thực hiện các quyền và nghĩa vụ không đúng với quy định của pháp luật và các trường hợp khác có vi phạm hành chính trong quản lý và sử dụng đất đai; trong thời hạn không quá một (01) ngày kể từ khi phát hiện sai phạm phải báo cáo bằng văn bản lên Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất để xử lý, đồng gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm chỉ đạo thường xuyên việc kiểm tra phát hiện các hành vi lấn chiếm đất đai, sử dụng đất không đúng mục đích, chuyển mục đích sử dụng đất trái pháp luật, người sử dụng đất thực hiện các quyền và nghĩa vụ không đúng với quy định của pháp luật. Trong thời hạn không quá một (01) ngày kể từ khi phát hiện vi phạm hoặc được báo cáo có vi phạm thì phải tổ chức việc kiểm tra, lập biên bản, ra quyết định đình chỉ hành vi vi phạm, xử phạt hành chính theo thẩm quyền và yêu cầu tự khôi phục lại tình trạng sử dụng đất ban đầu; nếu người có hành vi vi phạm không chấp hành quyết định đình chỉ thì ra quyết định cưỡng chế khôi phục lại tình trạng sử dụng đất ban đầu và báo cáo bằng văn bản lên Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp.

## **Chương XIV**

### **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

**Điều 183.** Trách nhiệm của các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ và Ủy ban nhân dân các cấp, người sử dụng đất

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm hướng dẫn thi hành Nghị định này.

2. Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp và người sử dụng đất chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này.

**Điều 184.** Thời hạn thống nhất thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất bằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2007 người sử dụng đất phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới được thực hiện các quyền về chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

**Điều 185.** Việc thành lập Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất

1. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phải hoàn thành việc thành lập Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đủ năng lực để thực hiện các nhiệm vụ quy định tại Nghị định này trước ngày 01 tháng 7 năm 2005.

2. Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc thực hiện thủ tục hành chính trong quản lý và sử dụng đất đai trong thời gian Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chưa được thành lập và trong trường hợp Phòng Tài nguyên và Môi trường không có Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

**Điều 186.** Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành sau mười lăm (15) ngày, kể từ ngày đăng Công báo.

2. Nghị định này thay thế các Nghị định sau:

a) Nghị định số 64/CP ngày 27 tháng 9 năm 1993 ban hành bản quy định về việc giao đất nông

nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp;

b) Nghị định số 88/CP ngày 17 tháng 8 năm 1994 về quản lý và sử dụng đất đô thị;

c) Nghị định số 11/CP ngày 24 tháng 01 năm 1995 quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất tại Việt Nam;

d) Nghị định số 09/CP ngày 12 tháng 02 năm 1996 về chế độ quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh; Nghị định số 69/2000/NĐ-CP ngày 20 tháng 11 năm 2000 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 09/CP ngày 12 tháng 02 năm 1996 về chế độ quản lý sử dụng đất quốc phòng, an ninh;

đ) Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29 tháng 3 năm 1999 về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất; Nghị định số 79/2001/NĐ-CP ngày 01 tháng 11 năm 2001 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29 tháng 3 năm 1999 về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất;

e) Nghị định số 85/1999/NĐ-CP ngày 28 tháng 8 năm 1999 sửa đổi, bổ sung một số điều của Bản quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp và bổ sung việc giao đất làm muối cho hộ gia đình và cá nhân sử dụng ổn định lâu dài;

g) Nghị định số 163/1999/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 1999 về việc giao đất, cho thuê đất lâm nghiệp cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài vào mục đích lâm nghiệp;

h) Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11 tháng 02 năm 2000 về thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 66/2001/NĐ-CP ngày 28 tháng 9 năm 2001 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11 tháng 02 năm 2000 về thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai;

i) Nghị định số 68/2001/NĐ-CP ngày 01 tháng 10 năm 2001 về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai.

3. Bãi bỏ các quy định về quản lý và sử dụng đất đai của các Nghị định sau đây mà trái với quy định của Nghị định này:

a) Khoản 2 Điều 1; các Điều 3, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 và 20; quy định về đăng ký đất ở và mẫu đăng ký đất ở tại Điều 8; quy định về nghĩa vụ đăng ký đất ở tại Điều 9 của Nghị định số 60/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị;

b) Quy định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho người mua nhà tại Điều 10 của Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 về mua bán và kinh doanh nhà ở;

c) Quy định về đăng ký đất đai tại khoản 1 Điều 9; quy định về thẩm quyền thu hồi đất đai tại khoản 2 Điều 14 của Nghị định số 14/1998/NĐ-CP ngày 06 tháng 3 năm 1998 về quản lý tài sản nhà nước;

d) Các Điều 24, 25 và 26; quy định về đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại khoản 1 Điều 15, khoản 1 Điều 16, khoản 1 Điều 18, khoản 1 Điều 21 và

khoản 1 Điều 23 của Nghị định số 25/1999/NĐ-CP ngày 19 tháng 4 năm 1999 về phương thức trả nhà ở, giá cho thuê nhà ở khi chưa trả lại nhà và thủ tục xác lập quyền sở hữu nhà ở được quy định tại Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20 tháng 8 năm 1998 về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01 tháng 7 năm 1991;

đ) Quy định về Nhà nước giao đất ổn định lâu dài và không thu tiền sử dụng đất đối với các cơ sở ngoài công lập tại khoản 1 Điều 7 của Nghị định số 73/1999/NĐ-CP ngày 19 tháng 8 năm 1999 về chính sách khuyến khích xã hội hóa đối với các hoạt động trong lĩnh vực giáo dục, y tế, văn hóa, thể thao;

e) Điểm d và điểm đ khoản 1, điểm d và điểm đ khoản 2 Điều 8; khoản 4 và khoản 5 Điều 25 của Nghị định số 08/2000/NĐ-CP ngày 10 tháng 3 năm 2000 về đăng ký giao dịch bảo đảm;

g) Quy định về việc giữ nguyên giá trị quyền sử dụng đất ghi trong giấy phép đầu tư khi cổ phần hoá doanh nghiệp liên doanh mà bên Việt Nam góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất tại khoản 3 Điều 9 của Nghị định số 38/2003/NĐ-CP ngày 15 tháng 4 năm 2003 về việc chuyển đổi một số doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sang hoạt động theo hình thức Công ty cổ phần.

4. Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm rà soát các văn bản quy phạm pháp luật do mình ban hành trái với quy định của Luật Đất đai năm 2003, của Nghị định này và các Nghị định khác thi hành Luật Đất đai năm 2003 để sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ.

Văn phòng Chính phủ có trách nhiệm chỉ đạo các cơ quan thuộc Chính phủ rà soát các văn bản quy phạm pháp luật do cơ quan thuộc Chính phủ đã ban hành trái với quy định của Luật Đất đai năm 2003, của Nghị định này và các Nghị định khác thi hành Luật Đất đai năm 2003 để Văn phòng Chính phủ sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ./.

**TM. CHÍNH PHỦ**

**THỦ TƯỚNG**

*(Đã ký)*

**Phan Văn Khải**